



Projektwettbewerb Betreutes Alterswohnen Wangensbach Küsnacht

Bericht des Preisgerichts

Bauherrschaft / Auftraggeberschaft

Gemeinde Küsnacht
Obere Dorfstrasse 32
8700 Küsnacht

Impressum

Veranstalterin / Herausgeberin

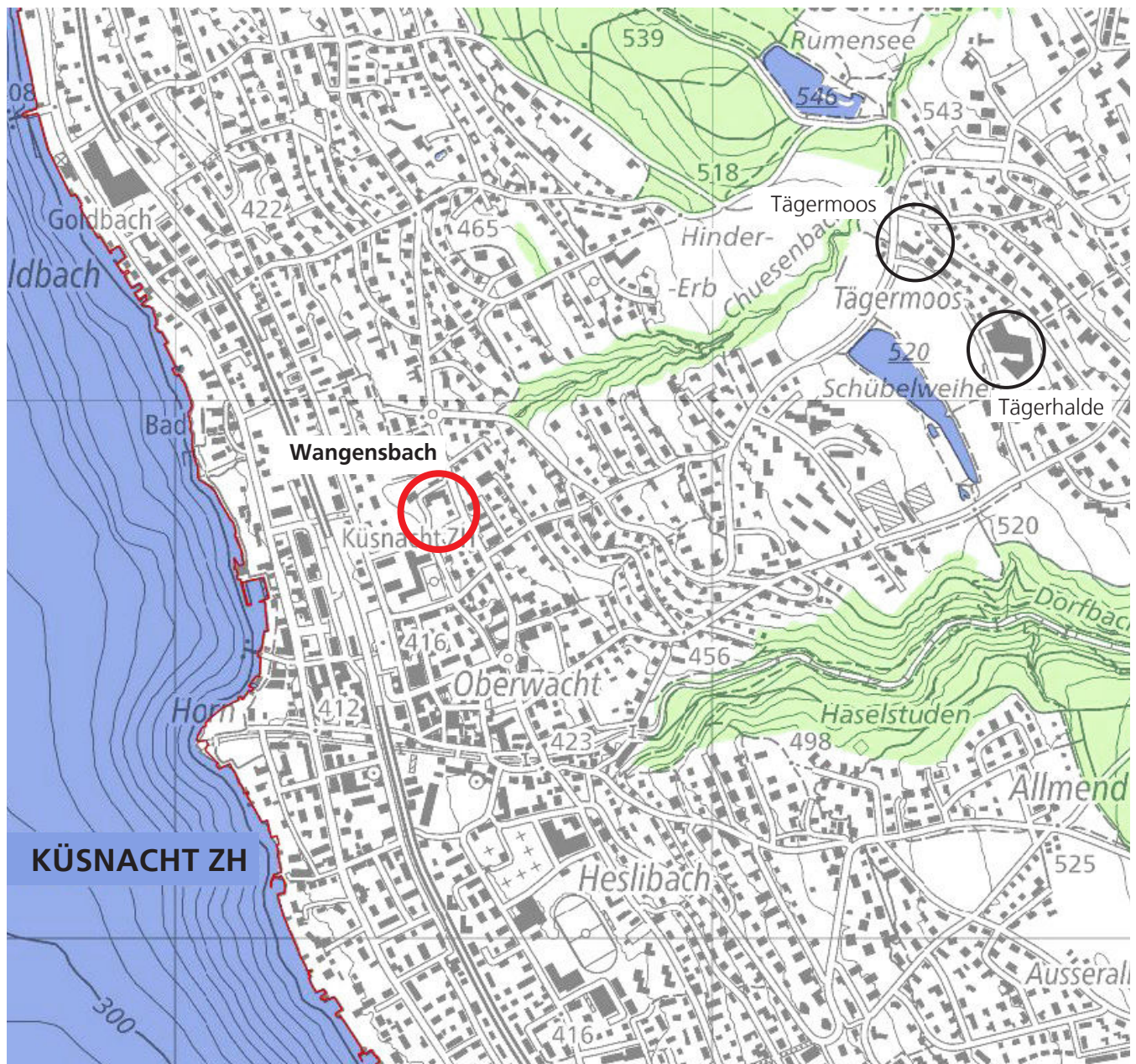
Gemeinde Küsnacht, Obere Dorfstrasse 32, CH-8700 Küsnacht
www.kuesnacht.ch

Wettbewerbsorganisation, Redaktion, Layout

arc Consulting, Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch
Kathrin Schnellmann, Diana Vicari-Schmitt, Regula Dolfi

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Aufgabe	7
3	Preisgericht	12
4	Vorprüfung	13
5	Beurteilung	14
6	Rangierung und Preisverteilung	16
7	Zusammenfassung / Schlussbemerkung	17
8	Empfehlungen der Jury	19
9	Projekte	19
10	Genehmigung	79



Übersichtsplan Küssnacht mit den Arealen Wangensbach und Tägermoos, Quelle GIS

1 Einleitung

Die Gemeinde Küsnacht richtet ihre Versorgung für ältere Menschen vermehrt auf den Wunsch aus, länger selbständig wohnen zu können. Das zentrumsnahe Areal mit dem historischen Gut Wangensbach und das Areal Tägermoos nahe beim Alters- und Gesundheitszentrum Tägerhalde sind sozialräumlich ideale Standorte dafür. Daher sollen auf den beiden Arealen insgesamt ca. 70–80 neue, bezahlbare und altersgerechte Wohnungen mit bedarfsgerechtem Service- und Betreuungsangebot erstellt werden. Für die beiden Areale wurden zwei zeitlich gestaffelte Projektwettbewerbe im offenen Verfahren durchgeführt.

Auf dem Areal Wangensbach ist anstelle des bestehenden Altersheims ein Neubau mit betreuten Alterswohnungen, einem Bistro sowie Büroräumlichkeiten für das Gesundheitsnetz Küsnacht vorgesehen. Es wurden Projektvorschläge mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität gesucht, die das ortsbauliche Umfeld sowie den denkmalpflegerischen Schutzzumfang der Bestandsbauten und der Umgebung des Areals berücksichtigen.

Im Anschluss an die Wettbewerbsdurchführung soll das Siegerprojekt mittels Vorprojekt mit Kostenschätzung weiterbearbeitet werden. Voraussichtlich 2024 folgt eine Urnenabstimmung über den Rahmenkredit für die weitere Projektierung und Ausführung. Bei optimalem Ablauf erfolgt die Realisierung bis ca. 2030. Die beiden Neubauten Wangensbach und Tägermoos sollen zeitlich versetzt ausgeführt werden, damit die Umsiedlung für die Bewohnenden sozialverträglich umgesetzt werden kann.



Luftbild Wangensbach, Quelle GIS

2 Aufgabe

Verfahren

Die Gemeinde Küsnacht beauftragte arc Consulting, einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur durchzuführen, um Projektvorschläge für Neubauten mit betreutem Wohnen für das Areal Wangensbach zu erhalten. Der Projektwettbewerb unterstand den Regeln der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen, sowie der Submissionsverordnung des Kantons Zürich. Subsidiär dazu galt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Das Wettbewerbsprogramm wurde von der Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge als konform zu dieser Ordnung genehmigt. Die Honorarvorgaben waren nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung.

Kontext

Das Areal Wangensbach liegt in Zentrumsnähe und profitiert von gut zu erreichenden Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sowie Anschlüssen an Bus und Bahn in Gehdistanz. Aufgrund der sozialräumlich guten Lage sollen hier Wohnungen für ältere Bewohnende, ein Bistro mit Aufenthaltsraum sowie Büroräumlichkeiten für das Gesundheitsnetz Küsnacht (Beratung und Spitexstützpunkt) angeboten werden. Damit soll an attraktiver Lage ein Schwerpunkt für das Wohnen im Alter geschaffen werden, der im Austausch mit Parkanlage, naher Schule und dem Quartier einen wichtigen Beitrag zur Dorfentwicklung leisten kann. Die ortsbauliche Verträglichkeit, die Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Schutzzumfangs der Bestandsbauten und der Umgebung des Areals, ein nachbarschaftsfördernder Bezug zum Quartier, die Nachhaltigkeit und der haushälterische Umgang mit dem Land waren wichtige Ziele.

Perimeter

Das 13'753 m² grosse Areal Wangensbach liegt in der Zone für öffentliche Bauten und ist im Besitz der Gemeinde Küsnacht. Der Neubauperimeter umfasst den Bereich des heutigen Altersheims mit engerem Umschwung an der Alten Landstrasse 136 in Küsnacht und wurde in engem Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege basierend auf den Erhaltungszielen der Schutzobjekte ermittelt. Das Landhaus mit Gewölbekeller von 1630 und das ehemalige Ökonomiegebäude von 1862 sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Sie müssen erhalten bleiben und werden in der bisherigen Art weitergenutzt. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude auf dem Areal sowie der übrige Umschwung sind im Gesamtkonzept schlüssig mitzudenken.

Das Altersheim von 1959 wird rückgebaut, da ein Umbau mit Erweiterung umfassende Nachteile hätte: Nebst deutlichen Einbussen bei Anzahl und Qualität der realisierbaren Wohnungen würde auch die gewünschte Siedlungs- und Freiraumqualität in Frage gestellt. Zudem wäre das Projekt aufgrund der umfassend notwendigen Eingriffe in die Bausubstanz nicht wirtschaftlich umsetzbar. Daher ist in Abstimmung mit den (garten-)denkmalpflegerischen Ansprüchen ein Ersatzneubau mit Ausschöpfung des ortsbaulich verträglichen Mengengerüsts die einzige und beste Möglichkeit, um das gewünschte Raumprogramm erfüllen zu können und eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität mit guter Adressierung zu schaffen.

Die markante Rotbuche im Südwesten des Neubaubereichs soll erhalten bleiben. Auch wenn sie im historischen Kontext vor 1930 nur ein kleines Gehölz war, ist sie räumlich prägend und ökologisch von hohem Wert.

Nutzungskonzept

Nebst rund 20–25 Wohnungen für ältere Bewohnende sind Infrastrukturen zur Betreuung und Begleitung der Bewohnenden vorzusehen, die ein möglichst langes Verbleiben in der Wohnung auch bei Pflege- und Betreuungsbedarf ermöglichen. Zudem ist die zentrale Lage gut geeignet für ein Bistro mit Mehrzweckraum als Treffpunkt / Quartiertreff für Bewohnende und externe Gäste. Räumlichkeiten und Aussenräume sollen den sozialen Austausch fördern. Aufgrund der dornahen Lage sollen auch die Beratung des Gesundheitsnetzes Küsnacht und der Spitextstützpunkt hier untergebracht werden.

Das Gesundheitsnetz Küsnacht ist die zentrale Adresse der Gemeinde für alle Fragen zu den Angeboten, Dienstleistungen und Dienstleistern rund um das Alter und die Gesundheit. Pflegebedürftige, Angehörige, Zuweisende und auch Dienstleister erhalten mit dem Gesundheitsnetz Küsnacht eine zentrale Anlaufstelle und werden hier beraten.

Die Zugänglichkeit und Nutzung des Areals sind von grossem öffentlichem Interesse. Daher sollen auf dem Areal generationenübergreifenden Nutzungen wie ein öffentlich zugängliches Bistro mit Mehrzweckraum, ein Begegnungsplatz, der Gewölbekeller im Landhaus sowie ein

generationenübergreifender, gemeinschaftlicher Aussenbereich von der gesamten Bevölkerung genutzt werden und einer Öffnung und Belebung des Areals dienen.

Weil grösstenteils Einzelpersonen in den Wohnungen leben werden, sind mehrheitlich 2- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Auch bei schlanken Wohnflächen ist eine hohe Wohnqualität nachzuweisen. Die Wohnungen sollen bei Bedarf auch von Menschen mit Multiple Sklerose / Sehbehinderungen genutzt werden können. Zudem sind einige grosszügigere Wohnungen mit höherem Standard vorgesehen. Diese bieten ein Angebot für finanziell gut gestellte Personen, die gut betreut sein möchten. So wird ein sozial durchmischtes Wohnen für alle ermöglicht. Auf den Wohngeschossen sind Wirtschaftsräume für Pflege- und Hausdienst vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gästezimmer, ein Pflegebad, einen Fitnessraum sowie einen Bastel-/Werkstattraum.

Erwünscht ist zudem ein nachbarschaftsförderndes Erschliessungssystem. Der Hauptzugang soll einladend gestaltet sein und als Begegnungszone dienen. Die Korridore sind attraktiv, hell und mit Aufenthaltsqualität und spezifischen Ausblicken zu konzipieren. Wesentlich sind zudem möglichst kurze Wege für das Personal, auch zu Nebenräumen wie Ausguss oder Material, damit die „Pflege zu Hause“ auch wirtschaftlich gut betrieben werden kann.

Freiraum

Die Anbindung zum Dorfzentrum und zur Bushaltestelle ist schlüssig sicherzustellen. Für Bewohnende, Besuchende und für den Schulweg sind die Fusswegverbindungen auf dem Areal vom Rigiweg zum Landhaus und von dort zur Fussgängerbrücke über den Chuesenbach sowie vom Landhaus hinauf zur Alten Landstrasse wichtig. Zur Begegnungsförderung, Belebung und Öffnung des Areals ist in Abstimmung mit den gartendenkmalpflegerischen Ansprüchen ein Aussenbereich mit generationenübergreifenden, gemeinschaftlichen Nutzungen, z.B. mit Hochbeeten, Kräutergarten, Hühnern etc., aufzuzeigen.

Da die Mobilität der Bewohnenden mit zunehmendem Alter abnimmt, wird eine hohe Aufenthaltsqualität der ganzen Anlage angestrebt. Die Aussenterrasse des Bistros und des Mehrzweckraumes soll ein hohes Begegnungspotential, gute Besonnung und einen schönen Ausblick aufweisen. Es soll ein Neubau entstehen, der die Hanglage respektiert und unter Berücksichtigung der Hindernisfreiheit als Potential erkennt. Gewünscht wird zudem ein Vegetationskonzept mit ökologisch wertvollen Grünräumen und wohltuender Wirkung für die Bewohnenden. Der übrige Umschwung des Areals ist aus (garten-) denkmalpflegerischer Sicht von Neubauten freizuhalten, da die Umgebung eine wichtige Funktion als noch bestehender unbebauter Aussenbereich der ursprünglich sehr weitläufigen Umgebung des Landsitzes Wangensbach übernimmt. In der Umgebungsgestaltung sollen die Ursprungsqualitäten wiederhergestellt und mit den neu gestalteten Bereichen stimmig verbunden werden.

Weitere Vorgaben

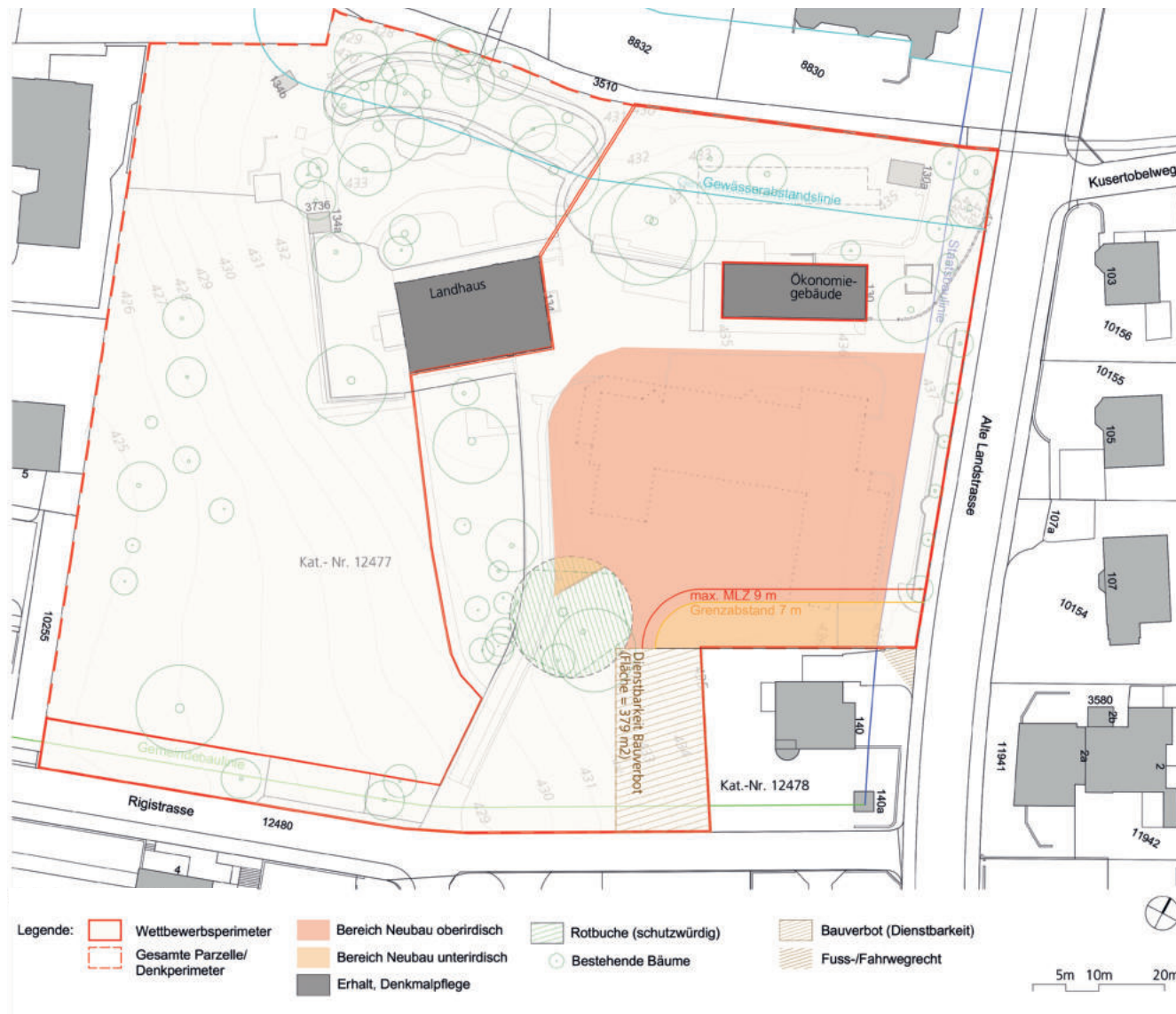
Da aus Erfahrung zukünftige Bewohnende im betreuten Alterswohnen tendenziell kein eigenes Auto mehr besitzen, werden im Hinblick auf einen kosteneffizienten Bau reduzierte Parkierungsmöglichkeiten gemäss den Empfehlungen des Bundesamts für Wohnungswesen vorgesehen.

Die Bebaubarkeit des Areals ist aufgrund von Strassenlärm entlang der Schiedhaldenstrasse eingeschränkt. Mit lärmoptimierter Stellung und Form der Gebäudekörper sowie einer geschickten Grundrissorganisation wird eine Lösung ohne Ausnahmegewilligung angestrebt.

Die Gemeinde Küsnacht verfolgt klar formulierte Leitziele bei den Themen Klima, Energie und Grünraum und setzt sich aktiv für deren Umsetzung gemäss Gebäudestandard 2019.1 der EnergieSchweiz ein. Für Neubauten gilt Minergie-A oder Minergie-P mit Zertifizierung und die Einhaltung der Eco-Grenzwerte oder der SIA-Effizienzpfad Energie. Zudem ist einer Überhitzung auf dem Areal vorzubeugen.

Beim Projekt wird eine hohe Wirtschaftlichkeit angestrebt. Mit wenigen Ausnahmen sollen die Mieten der Alterswohnungen für Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen tragbar sein.

Perimeterplan Projektwettbewerb



3 Preisgericht

Sachpreisgericht

Markus Ernst, Gemeindepräsident

Susanna Schubiger, Gemeinderätin Gesundheit

Matthias Höhener, Projektleiter Liegenschaften

Daniel Dahinden, Leiter Hochbau und Planung

Anselm Töngi, Leiter Gesundheit (Ersatz)

Fachpreisgericht

Sabina Hubacher, Architektin (Vorsitz)

Kornelia Gysel, Architektin

Stefan Creus, Architekt

Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt

Roger Strub, Kantonale Denkmalpflege

Dominique Meier, Architektin (Ersatz)

Maja Held (Ersatz Kt. Denkmalpflege)

Weitere Experten (ohne Stimmrecht)

Albi Thrier, Leiter Liegenschaften

Wettbewerbsorganisation

arc Consulting, Binzsstrasse 39, 8045 Zürich

Tel: 044 454 25 00, www.arc-consulting.ch

Kathrin Schnellmann, Projektleitung, Moderation

Diana Vicari-Schmitt, Stv. Projektbegleitung

Regula Dolfi, Mitarbeit Jurybericht

Philipp Hegnauer, Modellfotos

Fachexperten (ohne Stimmrecht, Vorprüfung)

- Lärmschutz: Christoph Baumann
Gartenmann AG, Zürich
- Verkehr: Janet Fasciati
IBV Hüsler, Zürich
- Brandschutz: Ivan Brühwiler
B3 Kolb AG, Winterthur
- Energie / Nachhaltigkeit: Katrin Pfäffli
preisig:pfäffli, Zürich
- Wirtschaftlichkeit: Bruno Wegmüller
Exact Kostenplanung AG, Worb

4 Vorprüfung

Die 35 eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung auf folgende Punkte hin geprüft:

Vorprüfung Teil 1

Für die Zulassung zur Beurteilung:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Dem Antrag der Vorprüfung, alle eingereichten Projekte zur Beurteilung zuzulassen, wurde zugestimmt.

Für die Zulassung zur Preiserteilung:

- Planungsrecht inkl. Grobbeurteilung Lärmschutz und Verkehr
- Grobüberprüfung Raumprogramm und Kennzahlen

Der erste Teil der Vorprüfung wurde durch arc Consulting und Experten für Lärmschutz, Verkehr und Wirtschaftlichkeit vorgenommen.

Dem Antrag der Vorprüfung, alle Projekte trotz kleinerer Verstösse zur Preiserteilung zuzulassen, wurde zugestimmt.

Vorprüfung Teil 2

Die acht Projekte der engeren Wahl wurden auf folgende Themen vertieft geprüft:

- Planungsrecht
- Hindernisfreiheit
- Erschliessung und Parkierung
- Lärmschutz
- Brandschutz
- Energie und Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit und Verifizierung Mengenangaben
- Raumprogramm

Die vertiefte Vorprüfung erfolgte in Zusammenarbeit mit den Fachexpertinnen und Fachexperten Lärm, Brandschutz, Wirtschaftlichkeit, Verkehr und Nachhaltigkeit.

5 Beurteilung

Das Preisgericht trat am 9. und 16. Mai, sowie am 13. Juni 2023 zur Beurteilung der Projekte zusammen.

Nach einer freien Besichtigung aller Projekte nahm das Preisgericht am ersten Jurierungstag vom Ergebnis der Vorprüfung (Teil 1) Kenntnis. Die 35 eingereichten Projekte wurden gemäss Vorschlag der Vorprüfung trotz kleinerer Verstösse sowohl zur Beurteilung als auch zur Preiserteilung zugelassen.

Sämtliche Projekte wurden von Juryteams eingehend analysiert und anschliessend dem gesamten Gremium in einem ersten wertungsfreien Rundgang präsentiert.

Die Beurteilung der Projekte erfolgte anschliessend in mehreren Rundgängen nach den im Wettbewerbsprogramm formulierten Beurteilungskriterien:

Architektonisch-ortsbauliche Qualität

- Qualität des Gesamtkonzepts im ortsbaulichen Kontext: Massstäblichkeit, Körnung, sozialräumliche Einbettung ins Quartier etc.
- Besondere Rücksichtnahme auf die geschützten Bestandsbauten, die Umgebung und die Parkanlage
- Architektonisches Gesamtkonzept: Architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten in Form eines überzeugenden Gesamtensembles mit identitätsstiftendem Charakter
- Hohe Qualität der Innenräume: einladend, freundlich, hell, ruhig. Der direkte Bezug zwischen Innen- und Aussenraum sowie die Ausblicke sind wichtig.
- Hohe Qualität der Freiräume: Es ist ein gut zusammenspielendes Freiraumsystem mit öffentlich zugänglichen, gemeinschaftlichen Freiräumen sowie privaten Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität zu etablieren.

Funktionalität / Betriebliche Aspekte

- Qualität der Erschliessungskonzepte und Nutzungsbeziehungen der Neubauten und deren Umgebung unter Beachtung von Besonnung, Ausblick und Gemeinschaft
- Optimale Umsetzung des Raumprogramms und der formulierten Anforderungen: hohe Aufenthalts- und Wohnqualität, gute Belichtung und Besonnung, gute Möblierbarkeit
- Eignung für ältere Bewohnende (Hindernisfreiheit, Mobilität, Nutzungsmöglichkeiten, Begegnungsförderung)

- Optimale Tageslichtnutzung, gute Belüftung, schadstoffarme Bauweise
- Massnahmen zur äusseren Lärmreduktion

Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

- Schaffung von möglichst viel preisgünstigem Wohnraum mit hoher Wohnqualität
- Tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nachhaltigkeit, Einfachheit und Beständigkeit der Systeme (Statik, Installationskonzepte, Konstruktion)
- Flächen- und volumeneffiziente Konzepte, Kompaktheit
- Passive Sonnenenergienutzung, Einsatz erneuerbarer Energien
- Sommerlicher Wärmeschutz, gute Dämmung
- Ressourcensparende Bauweise, Minimierung Bodenversiegelung
- Förderung Biodiversität

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthielt keine Gewichtung. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

In einem ersten Wertungsrundgang schieden die folgenden Projekte aus:

04 Seefrische	22 See Blick
05 Uva	23 Ein Haus mehrere Heime
08 Peterpan	30 Einstein
11 Mal so mal so	31 Grappolo_24.09.
12 Bääjja	32 Bellevue
13 Jass	34 Haus zur Glyzine
18 Weiler	35 Eddie would go

In einem zweiten Wertungsrundgang schieden die folgenden Projekte aus:

07 Girlitz	20 Papillon
10 Scarabeo	21 Willow
15 Bernadette	28 Triolett
17 Landhof	29 Sakura

Am zweiten Jurierungstag wurden die Ergebnisse des ersten Jurierungstages kontrolliert und die verbleibenden Projekte vertieft studiert.

In einem dritten Wertungsrundgang schieden die folgenden Projekte aus:

01 Meer geht nicht	27 Ballade für Anna
02 Ein Sonntagnachmittag	33 DREI KLANG
19 Cinema Paradiso	

Nach einem Kontrollrundgang wurden folgende Projekte für eine vertiefte Vorprüfung ausgewählt:

03	Phaistos	16	Spätlese
06	La vie est belle	24	cherry on top
09	Inter Duos Mundos	25	Rosalie
14	Avocado	26	Tilia

Am dritten Jurierungstag nahm das Preisgericht von der vertieften Vorprüfung Kenntnis. Die Diskussion der zwischenzeitig durch die Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter erstellten Projektbeschreibungen ergänzte den Vergleich der Projekte um verschiedene zusätzliche Aspekte.

Nach eingehender Beratung über sämtliche Projektbeurteilungen, intensiver Diskussion der Projekte der engeren Wahl und einem letzten Kontrollrundgang wurden die Rangfolge festgelegt und die Schlussfolgerungen aus dem Verfahren gezogen.

Aufgrund der Beurteilungskriterien empfiehlt die Jury das Projekt 24, cherry on top, einstimmig zur Weiterbearbeitung.

Mit der Unterzeichnung des Protokolls und der Ermittlung der Verfassenen wurde der dritte Jurierungstag abgeschlossen.

6 Rangierung und Preisverteilung

Für Preise und Ankäufe stand eine Summe von CHF 130 000 (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Das Preisgericht legte einstimmig folgende Rangierung und Preisverteilung fest:

1. Rang 1. Preis	Projekt 24	cherry on top	CHF 26 000
2. Rang 2. Preis	Projekt 25	Rosalie	CHF 24 000
3. Rang 3. Preis	Projekt 26	Tilia	CHF 22 000
4. Rang 4. Preis	Projekt 16	Spätlese	CHF 15 000
5. Rang 5. Preis	Projekt 03	Phaistos	CHF 13 000
6. Rang 6. Preis	Projekt 06	La vie est belle	CHF 12 000
7. Rang 7. Preis	Projekt 09	Inter Duos Mundos	CHF 10 000
8. Rang 8. Preis	Projekt 14	Avocado	CHF 8 000

7 Zusammenfassung/Schlussbemerkung

Die gestellte Aufgabe war anspruchsvoll.

Das Programm verlangte im Rahmen der Neuausrichtung des Küssnachter Alterskonzeptes die Schaffung von zukunftsfähigem Wohnraum in einem Gebäude, das der speziellen Lage im Umfeld des einst herrschaftlichen Landgutes Wangensbach besondere Rechnung trägt. Es ging darum, für Einzelpersonen und Paare Wohnungen mit teilweise geringen Wohnflächen und günstigen Mietkosten und dennoch einer hohen Tauglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Lebensvorstellungen zu schaffen.

Das Hauptziel war klar: Das „Betreute Wohnen Wangensbach“ soll ermöglichen, dass älteren Menschen so lange wie möglich schön, unabhängig, selbstständig und sicher wohnen können. Gleichzeitig soll mit dem öffentlichen Bistro sowie der Anlaufstelle des Gesundheitsnetzes ein Begegnungsort für die Bevölkerung entstehen.

Um dies zu erreichen, waren die Wettbewerbsteilnehmenden mit einer Vielzahl von Fragen konfrontiert, die sie mit ihren Vorschlägen beantworten mussten.

- Wie kann das Projekt zusammen mit den geschützten Bestandsbauten ein Ensemble bilden? Muss es sich volumetrisch unterordnen oder gar anpassen? Oder ist in der wertvollen und historisch geprägten Umgebung ein Neubau als Solitär denkbar?
- Wie kann man den Neubau in den wertvollen Freiraum und ins Quartier einbetten, ohne dass er den Raum zu stark unterteilt und die benachbarten Gebäude bedrängt?
- Wie kann die unmittelbare Umgebung gegliedert und gestaltet werden, so dass sie sowohl für die Öffentlichkeit wie auch für die hier Wohnenden attraktiv wird?
- Soll der Neubau primär von der Strasse her erschlossen werden oder soll sein Hauptzugang auf dem Niveau von Park und Landhaus sein? Welche Zugänglichkeit integriert den Neubau besser im Quartier und ermöglicht eine gute Auffindbarkeit der öffentlichen Räume von Gesundheitsnetz und Bistro?
- Wohin sollen sich die Wohnungen orientieren: einseitig und damit vom Lärm abgewendet zu Park und See hin oder in alle Richtungen?
- Wie soll ein Gebäude aussehen, das auf diesen speziellen Ort eingeht und sich klar als Wohnhaus manifestiert?

In drei Rundgängen arbeitete sich das Preisgericht während dreier Jurytage durch das reiche Angebot an unterschiedlichsten Vorschlägen und wandte immer genauere Kriterien an. Während im ersten Rundgang in erster Linie die ortsbauliche Grundhaltung des jeweiligen Projektes beurteilt wurde, diskutierte das Gremium in der Folge mit zunehmender Vertiefung die oben erwähnten Punkte und fand mehr und mehr zu einer klaren Haltung.

Das Preisgericht präferierte klar diejenigen Projekte, die differenziert auf den Ort eingingen und gemeinsam mit den Bestandshäusern verbindende und spezifische Aussenräume schufen. Es stellte fest, dass Solitärbauten weniger Potential aufwiesen, um unterschiedliche Qualitäten im Freiraum zu definieren, als Projekte mit einer raumbildenden Volumetrie. Es betrachtete Vorschläge kritisch, die den südlichen Parkraum sowie das benachbarte Wohngebäude belasteten. Es schätzte die Vorschläge, die auf beiden Niveaus Zugänge schufen, wobei ihm wichtig war, dass auch im Inneren des Hauses eine schöne räumliche Verbindung zwischen den beiden Geschossen besteht. Es fand es wichtig, dass sich das Haus mit der bestehenden Topografie auseinandersetzt und keine grossflächigen Abgrabungen benötigt.

Das Preisgericht würdigte Vorschläge, die sich in ihrem architektonischen Ausdruck gegenüber dem Landhaus zurückhaltend verhielten, sich aber rundherum offen und wohnlich zeigten.

Die acht „Projekte der engeren Wahl“ wurden im Anschluss an die beiden ersten Jurytage von Fachexperten zu den Themen Planungs- und Baurecht, Lärmschutz, Brandschutz, Verkehr, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Betriebstauglichkeit und Raumprogramm einer detaillierten Prüfung unterzogen.

Mit diesem Wissen und der Sicherheit, dass alle Projekte die angestrebten Mietzinsen einhalten können, beurteilte das Gremium die noch vorliegenden Projekte nochmals sehr genau.

Nach eingehenden, engagierten Diskussionen entschied es sich einstimmig für das Projekt «cherry on top», das sich einfühlsam und differenziert in den Kontext einbettet und diesen aufwertet. Seine Wohnungen sind räumlich schön, von hohem Gebrauchswert und profitieren alle vom umgebenden Landschaftsraum.

Das Preisgericht dankt allen Büros, die sich dieser schwierigen Aufgabe gestellt haben. Die Projekte zeigten ein breites Spektrum an Möglichkeiten auf, was der Jury ermöglichte, die Potentiale und Fallstricke der Aufgabe zu erkennen und die Kriterien zu schärfen. Insofern leistete jedes einzelne Projekt einen wertvollen Beitrag zum erfreulichen Ergebnis.

8 Empfehlungen der Jury

Für die Weiterbearbeitung des Siegerprojektes empfiehlt das Preisgericht folgende Punkte zu beachten:

- Das Bistro im Erdgeschoss ist mit Bezug zum öffentlichen Platz zu positionieren.
- Die Erschliessungsfigur in den Wohngeschossen ist im Hinblick auf eine bessere Orientierung und Belichtung – unter Beibehaltung der hohen Qualität der Wohnungen – zu überprüfen.

9 Projekte

Bei den folgenden Darstellungen handelt es sich um Auszüge der abgegebenen Pläne. Die acht rangierten Projekte sind entsprechend ihrer Rangierung aufgeführt. Die übrigen 27 Projekte sind in der Reihenfolge ihrer Abgabenummer aufgelistet.

24 CHERRY ON TOP

Architektur und Landschaftsarchitektur

Franziska / Sebastian Müller Architekten

Verantwortlich: Sebastian Müller

Mitarbeit: Tea Savic, Franziska Müller

Fachplaner

Bauingenieur:

Schmid & Kündig Ingenieure, Jona

Haustechnik, Nachhaltigkeit und Akustik:

3-Plan Haustechnik, Winterthur

1. Rang | 1. Preis

Antrag zur Weiterbearbeitung

Das Projekt «cherry on top» schlägt einen zur alten Landstrasse hin dreigeschossigen und zur Parkanlage viergeschossigen winkelförmigen Gebäudekörper als Ergänzung des bestehenden Ensembles vor. Allseitige feine Versätze gliedern das grosse Volumen und schaffen so einen Bezug zum Massstab der umliegenden Bebauungsstruktur. Gleichzeitig werden dadurch akzentuierte Eingangssituationen und gut gefasste Aussenräume definiert, was die gesamtheitliche Wirkung als Ensemble verstärkt.

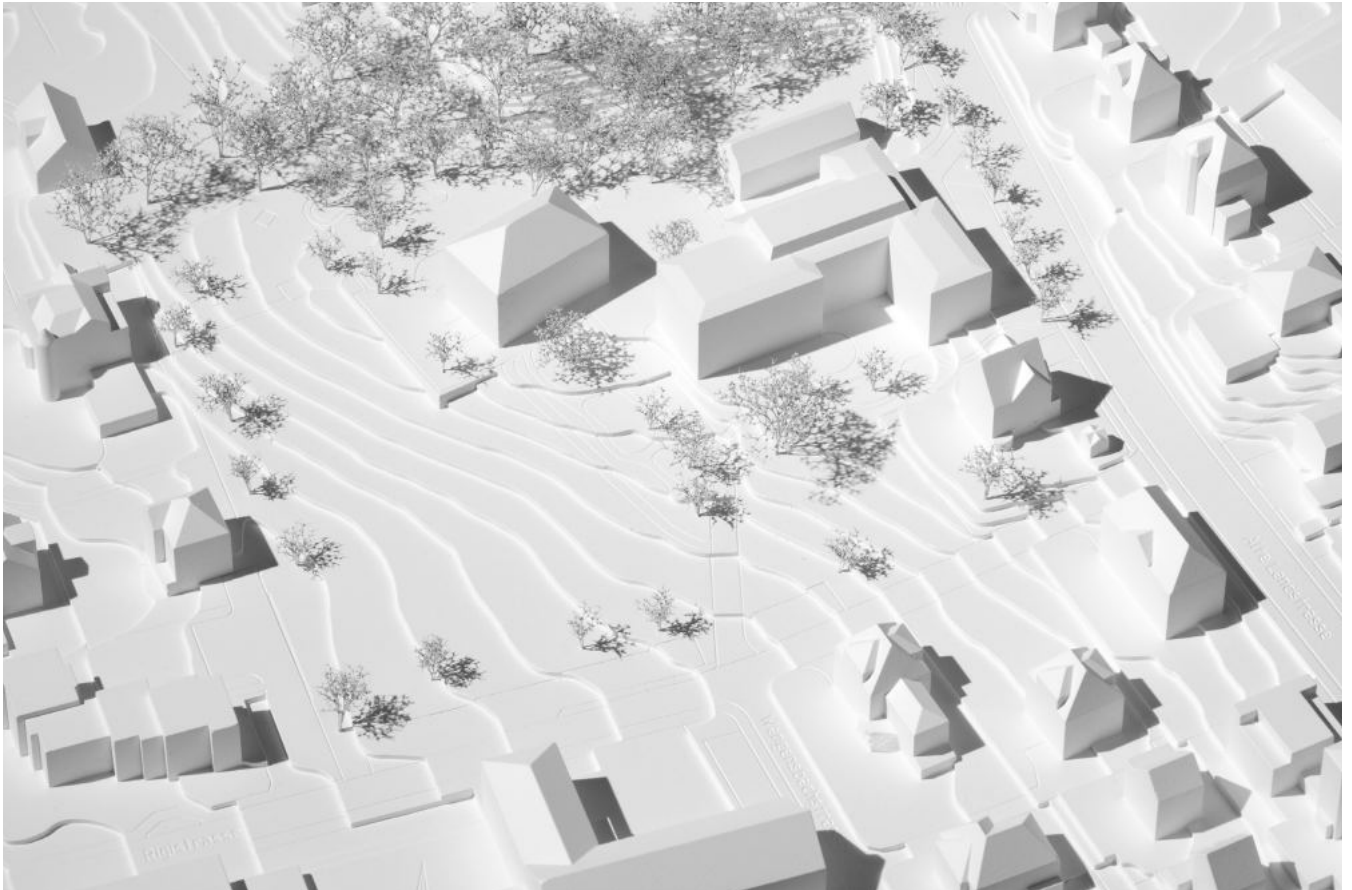
Damit gelingt eine sehr gute Integration in den anspruchsvollen Kontext. Das Privathaus an der Alten Landstrasse wird genauso einbezogen wie der bestehende Park und die beiden historischen Gebäude. Dem Landhaus wird in angemessener Distanz eine schmale Fassade gegenübergestellt und das Ökonomiegebäude bleibt durch die Rückstaffelung des Baukörpers angenehm freigestellt. Zudem werden im Zusammenwirken mit Landhaus und Ökonomiegebäude, wie auch gegen Süden, attraktive Aussenräume geschaffen.

Eine grosszügige, gut funktionierende Vorfahrt entlang der alten Landstrasse dient der Anlieferung und der rollstuhlgerechten Parkierung. Eine Verbindungsachse führt entlang des Ökonomiegebäudes zum platzartigen Hof als zentrale Mitte des Ensembles. Der Belag ist mit einer geschliffenen Pflasterung ausgelegt. Die Ausstattung mit bestehendem Wasserbecken, Brunnen und Sitzbank wird ergänzt mit einem Lindenbaum und einem Staudenbeet entlang der Fassade beim Haupteingang des neuen Gebäudes.

Die Verfassenden schlagen vor, die ursprüngliche Gartenanlage aus dem 19. Jahrhundert wieder instand zu setzen. Der südliche Ziergarten soll nach originalem Material untersucht werden, um eine Wiederherstellung des ursprünglichen Blumen- und Gemüsegartens anzustreben. Dieser Vorschlag wird insgesamt begrüsst. Vor dem Neubau auf der Südseite wird ein neuer Garten mit geschwungener Wegeführung zum Flanieren und Verweilen vorgeschlagen. Auch Pflanzbeete für Stauden und Kräuter sind vorgesehen. Das Nutzungsangebot ist vielfältig und gut abgestimmt. Die historisierende Ausformulierung dieses Gartenteils ist noch zu prüfen. Insgesamt wird subtil, dem Ort entsprechend, ein Aussenraum mit viel Potential geboten.

Der Hauptzugang zum Gebäude liegt folgerichtig am zentralen Platz, über den alle öffentlichen Wegverbindungen führen. Dabei betritt man ein innenliegendes Foyer als Teil einer Raumabfolge, die zum Bistro, dem Mehrzweckraum und dem geschützten Garten führt. Offenbar wurden die Büroräume des Gesundheitsnetzes Küsnacht als öffentlicherer Ort gewertet als das Bistro. Damit das Bistro aber die Öffentlichkeit einbeziehen kann und sowohl Platz wie öffentlicher





Weg insbesondere auch am Abend durch eine belebte Fassade aktiviert werden, besteht Bedarf nach einem Raumabtausch zwischen Büros und Bistro, der flächenmässig grundsätzlich gut möglich ist.

Der Zweitzugang auf Strassenniveau führt direkt in das erste der Wohngeschosse. Die mäandrierende Erschliessungsfigur in den Wohngeschossen schafft unterschiedliche Adressen für die Wohneinheiten und eröffnet gezielte Ausblicke in die Umgebung. Eine Umplatzierung der neben dem Treppenhaus vorgeschlagenen Begegnungszone in den dunklen Südkorridor des Hauses zur Belichtung und als Aussichtsort auf den Platz ist zu prüfen.

Die Wohnungen sind alle gut besonnt, räumlich sehr attraktiv und von individuellem Zuschnitt. Besonders geschätzt wird die grosse Nutzungsvielfalt und Möblierbarkeit der Einheiten, sowie der Umstand, dass sämtliche Loggien über potentiellen Seeblick verfügen. Mit kleinen Anpassungen ist das Projekt zudem in Bezug auf den Lärm gut bewilligungsfähig.

Der architektonische Ausdruck fügt sich gut in den Kontext mit dem Landhaus und dem Ökonomiegebäude ein. Es wird eine strukturierte, ruhige und repräsentative Holzverkleidung vorgeschlagen, die dem Gebäude Tiefe und einen lebendigen Ausdruck verleiht. Die Verwebung von vertikalen und horizontalen Fassadenelementen verbindet die Arme des Hauses zu einem Ganzen, das Sockelgeschoss wird mit einem Terrainanschluss und einer gegenüber den oberen Geschossen differenzierten Verkleidung versehen. Folgerichtig verfügt die Strassenfassade nur über einen technischen Sockel. Das Grundrisskonzept mit rundherum angeordneten Wohnungen ergibt eine wohnliche Ausstrahlung des Hauses in alle Richtungen – auch bei Nacht. Der Dachaufbau betont die Mitte des Hauses und beinhaltet die Lüftungszentrale, die Teil des sehr gut durchdachten Haustechniksystems ist und hilft, das Untergeschoss klein zu halten.

Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit liegt das Projekt im Durchschnitt der Projekte der engeren Wahl. Während der Kennwert HNF zu GF sehr gut ist, schlagen die grosse Gebäudeabwicklung und die etwas unterdurchschnittliche Wohnungsanzahl aber negativ zu Buche. Die sauber durchgehenden Strukturen des Hauses und die kompakt zusammengefassten Steigzonen lassen die vorgeschlagene Bauweise in Holz mit Brettsperrholzdecken und tragenden Holzfassaden möglich erscheinen, wobei die sichtbaren Decken eine Sprinkleranlage bedingen. Das Potential für Optimierungen ist gegeben.

Gesamthaft zeigt das Projekt eine sehr gute Durcharbeitung in den Themen Lärm- und Brandschutz, Haustechnik, Nachhaltigkeit und Statik.

Insgesamt präsentiert sich «cherry on top» als ein Projekt von bestechender konzeptioneller Klarheit. Der vorgeschlagene Neubau passt sich mit seiner Setzung und Gliederung des Volumens, sowie drei resp. vier Vollgeschossen, sehr gut in die Anlage ein und schafft Aussenräume von hoher Qualität. Das sorgsame Austarieren von Alt und Neu ergibt 23 qualitätsvolle Wohnungen – damit gelingt die Einbettung hervorragend, was zu einer Aufwertung des Areals führt.

Die Kernaufgabe des Projektwettbewerbs waren gute Alterswohnungen. Hier überzeugt das Projekt mit einem ausserordentlich qualitätvollen Angebot an unterschiedlichen Wohnungen, die den Bedürfnissen der Bauherrschaft sehr gut entsprechen. Das Bistro im Erdgeschoss ist mit mehr Bezug zum öffentlichen Platz zu positionieren. Die Jury hat im Jurierungsprozess sorgfältig überprüft, ob eine Umplatzierung von Bistro und Büros im Erdgeschoss zu bewältigen ist, und kam eindeutig zum Schluss, dass sich die Anpassung im grundsätzlich gleichbleibenden Gebäudevolumen vornehmen lässt und das Projekt dabei in seinen wesentlichen Grundzügen und Qualitäten erhalten bleibt.



Visualisierung von Süden



Situation mit Umgebung



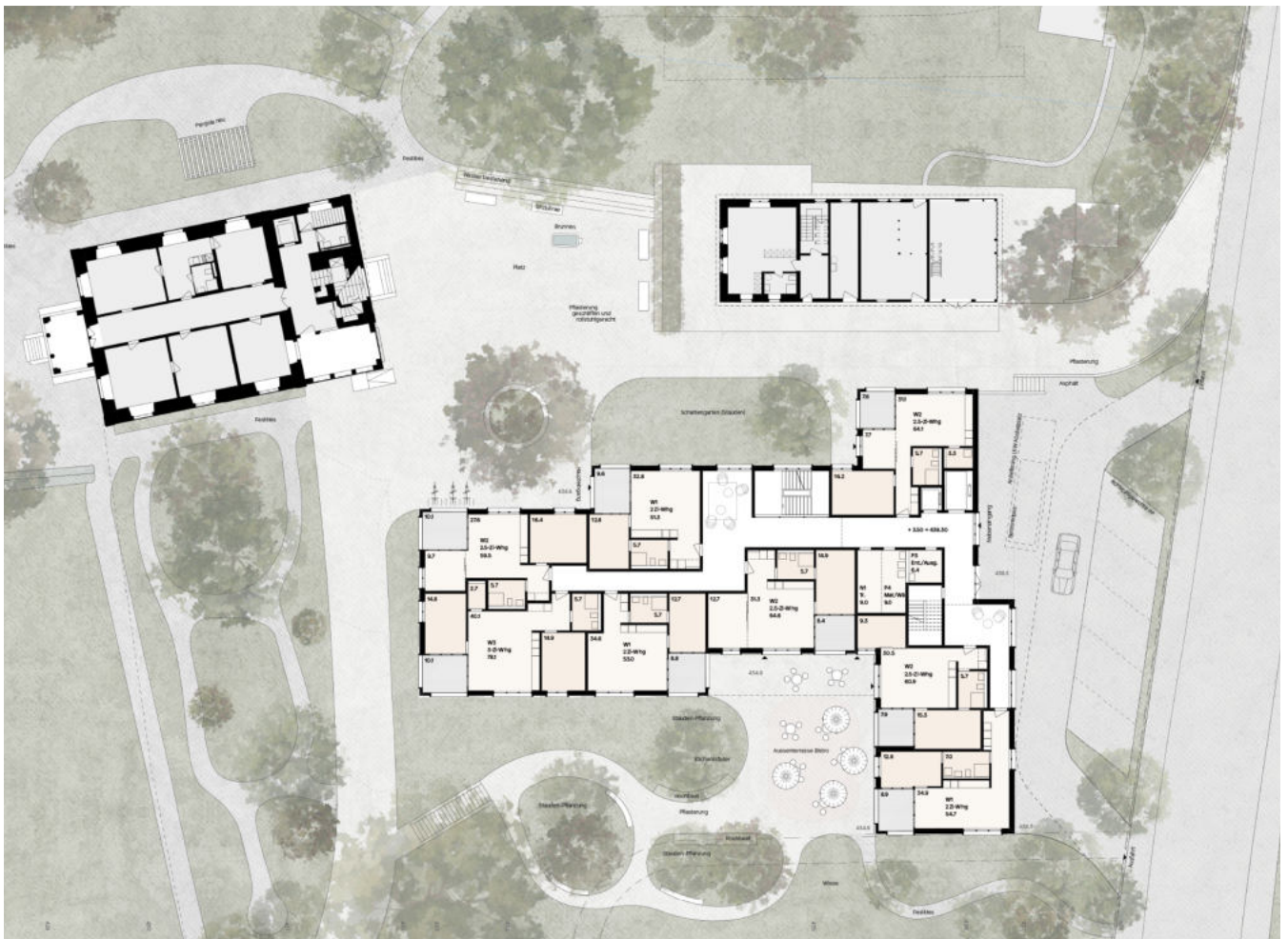
Ansicht Nord



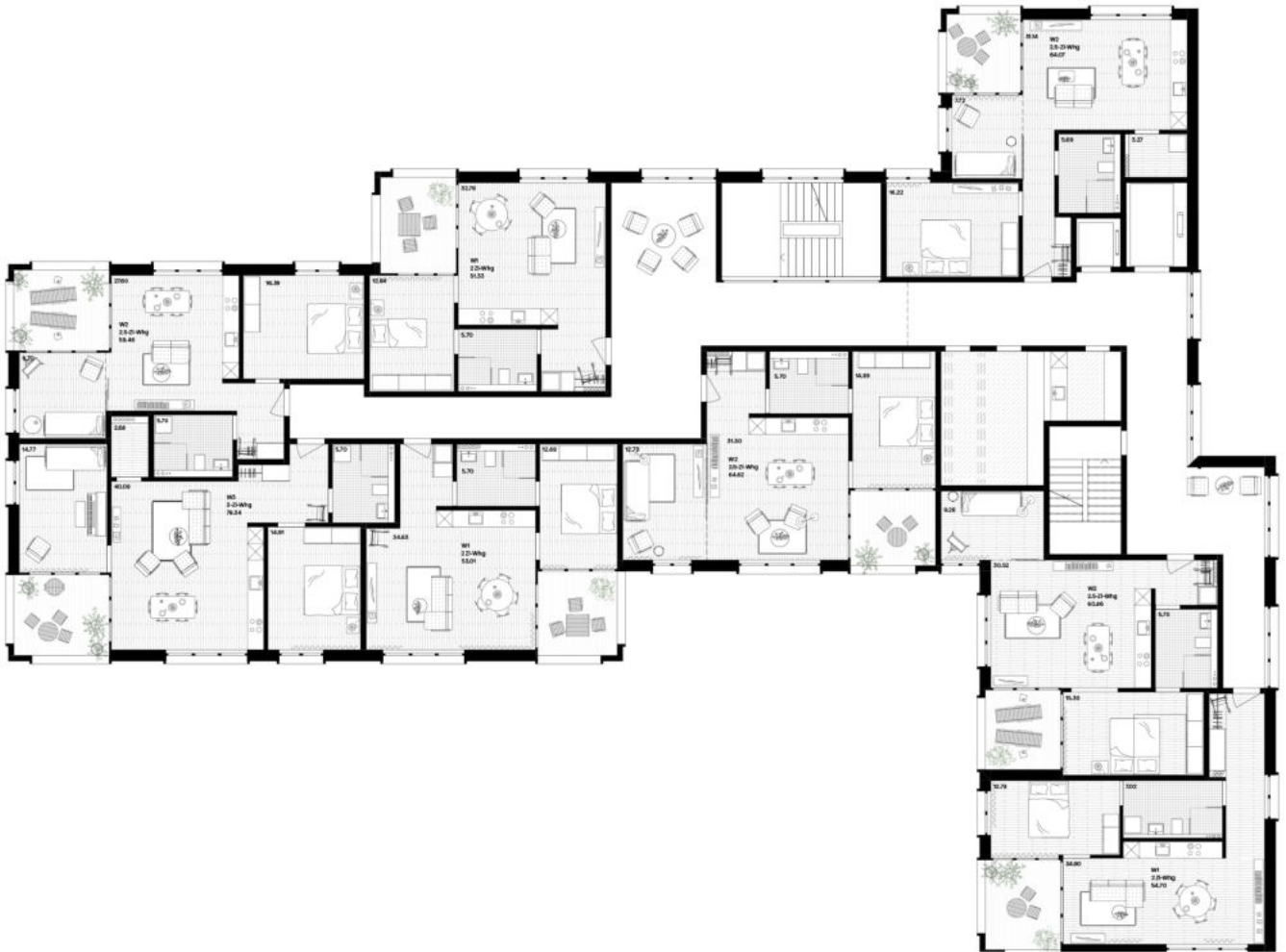
Ansicht Süd



Ansicht West



1. Obergeschoss / Niveau Haupteingang



Möblierte Wohnungsgrundrisse



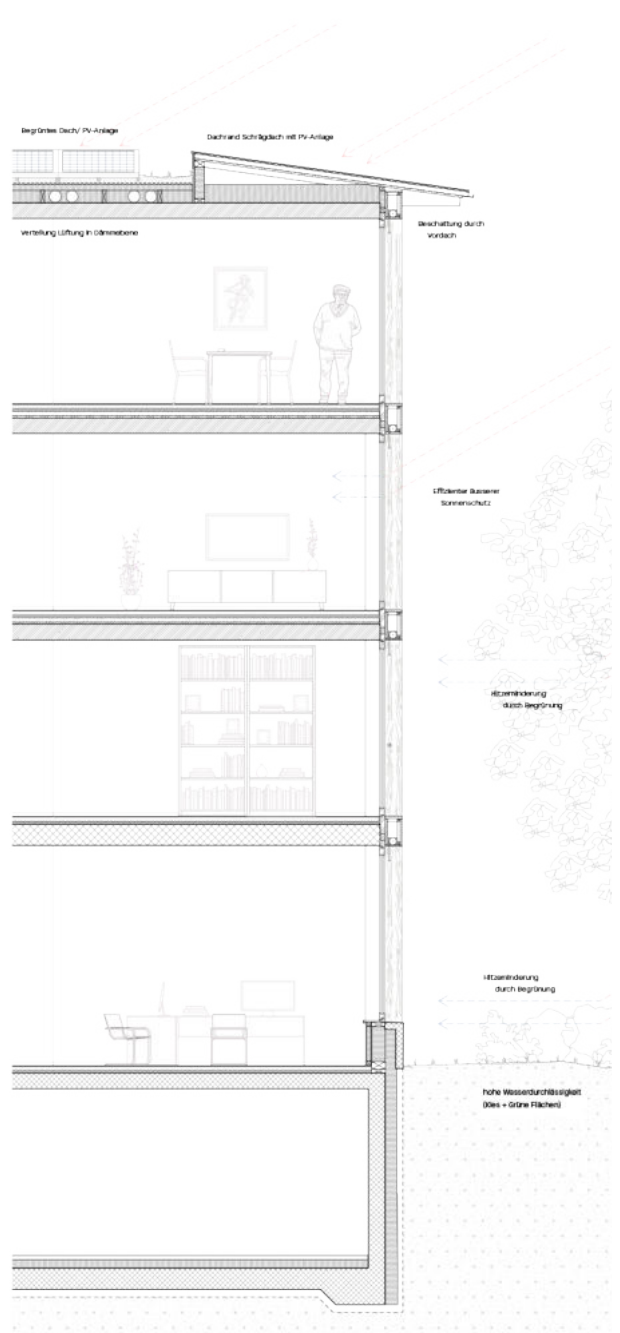
Visualisierung Wohnung



Visualisierung Platz



Fassadenansicht und -schnitt



Ansicht Ost

25 ROSALIE

2. Rang | 2. Preis

Architektur

Arge Sindusan Balasingam &
Gabriel Merkli, Zürich

Verantwortlich: Sindusan Balasingam

Landschaftsarchitektur

Berchtold.Lenzin Zürich

Verantwortlich: Roman Berchtold

Fachplaner

Bauingenieur:

Seforb s.à.r.l.

Ingenieurbüro für Hochbauten, Uster

Als Konglomerat aus drei gestaffelten Einzelkörpern fügt sich der winkelförmige Neubau wohlproportioniert in den Kontext ein und reagiert ortsspezifisch auf das unmittelbare Umfeld. Aufbauend auf dem bestehenden Untergeschoss, orientiert sich der Gebäudekörper an der Lage der heutigen Bebauung. Durch die Ausdehnung und die Versätze der Körper zueinander formt sich ein Ensemble, das wirkungsvoll auf das Landgut und das Ökonomiegebäude reagiert und die Aussenräume zu Plätzen und Gassen formt, die im unmittelbaren Dialog stehen mit den Bestandsgebäuden. Gemeinsam stärken sie den zentralen Platz in seiner Bedeutung und schaffen neue, intime Räume gegenüber dem öffentlichen Park.

Ein Vorplatz bei der Alten Landstrasse ist Anlieferungs- und Ankunfts-ort für beeinträchtigte Personen und gleichzeitig Zugang für das Pflegepersonal. Der Weg auf das Areal führt entlang des Ökonomiegebäudes und einer Strauchrabatte zum zentralen Quartiersplatz, der die Hauptadresse für Wohnbau, Bistro und Landhaus bildet. Auf der Südseite liegt schön platziert der Aussenraum des Bistros mit dem Belvedere.

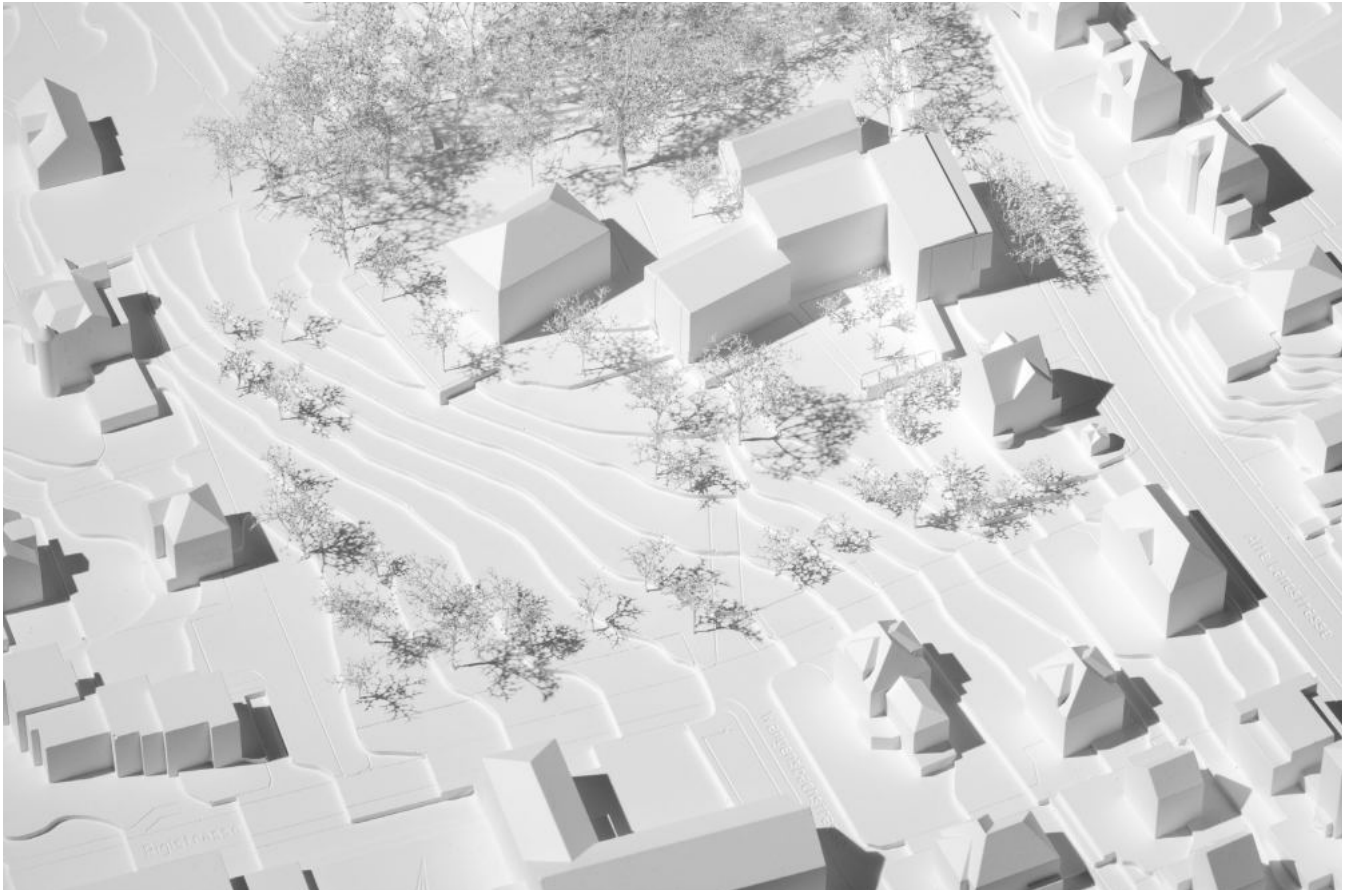
Ein grosszügiger Gartenhof nebenan bildet das Gegenstück des öffentlichen Quartierplatzes und schafft einen Aufenthaltsort für die Bewohnerinnen und Bewohner. Gedeckte Arkadengänge und eine Pergola umfassen den Hof auf drei Seiten und erinnern im weitesten Sinn an einen Klostergarten. Ein breites Vegetationsspektrum soll die Sinne schärfen und Erinnerungen wecken. Zusammen mit einzelnen schattenspendenden Bäumen verspricht dieser Gartenraum viel Atmosphäre. Er fügt sich subtil in den Bestand ein und überzeugt insgesamt als wertvoller Beitrag im gartendenkmalpflegerischen Kontext des ehemaligen Landgutes Wangensbach.

Die unterschiedliche Ausrichtung der Gebäudeteile verschafft für die Wohnungen gute Orientierung und Besonnung. Parallel zum Hauptzugang des Areals führt ein laubenartiger Korridor zu den Wohnungen und verbindet die Strassenadresse mit der Platzadresse. Ausgestaltet als Wohnlaube mit Küchenfenster und gegliedert durch eingebaute Sitzbänke und die Küchenzeilen, entstehen im Innenraum Nischen und eine subtile Inszenierung der Ausblicke und in der Fassade ein feingliederiger, eigenständiger Ausdruck. Die weitgehend geschlossen ausformulierte Stirnseite zum Park wird im Gegensatz dazu kontrovers diskutiert, nimmt sie sich doch einerseits im Ausdruck gegenüber dem Landhaus wohlthuend zurück und signalisiert doch andererseits eine sehr starke Geschlossenheit gegenüber Seesicht und Park. Das Oberlicht hingegen unterstützt die neue Silhouette und schafft eine weitere Differenzierung der Wohnlagen.



Situation mit Umgebung





Die 25 Wohnungen liegen in Anzahl und Grösse sehr nah an der Bestellung. Trotz leider etwas beengten Eingangssituationen schaffen sie auf den knappen Flächen einen hohen Wohnwert und überraschend geräumige Bezüge. 2.5-Zimmer-Wohnungen mit zusätzlichen Schlafnischen versprechen ein interessantes Angebot. Die Sitzfenster unterstützen die Aneignungsfähigkeit und zeigen die sorgfältige Auseinandersetzung mit der Frage der Wohnqualität auch in kleinsten Wohnungen. Der Grundtyp der Wohnungen mit seinem beziehungsfördernden Ansatz zum Erschliessungsraum verspricht zwar interessante Bezüge, weckt bei der Bauherrschaft jedoch Zweifel an der gewünschten Privatheit.

Die innere Gliederung und feine Durcharbeit der Struktur verschafft dem Gebäude eine innere Stringenz, die sich nicht zuletzt auch im Ausdruck positiv niederschlägt. Trotz klarem Rhythmus wäre punktuell eine noch grössere Regelmässigkeit wünschenswert.

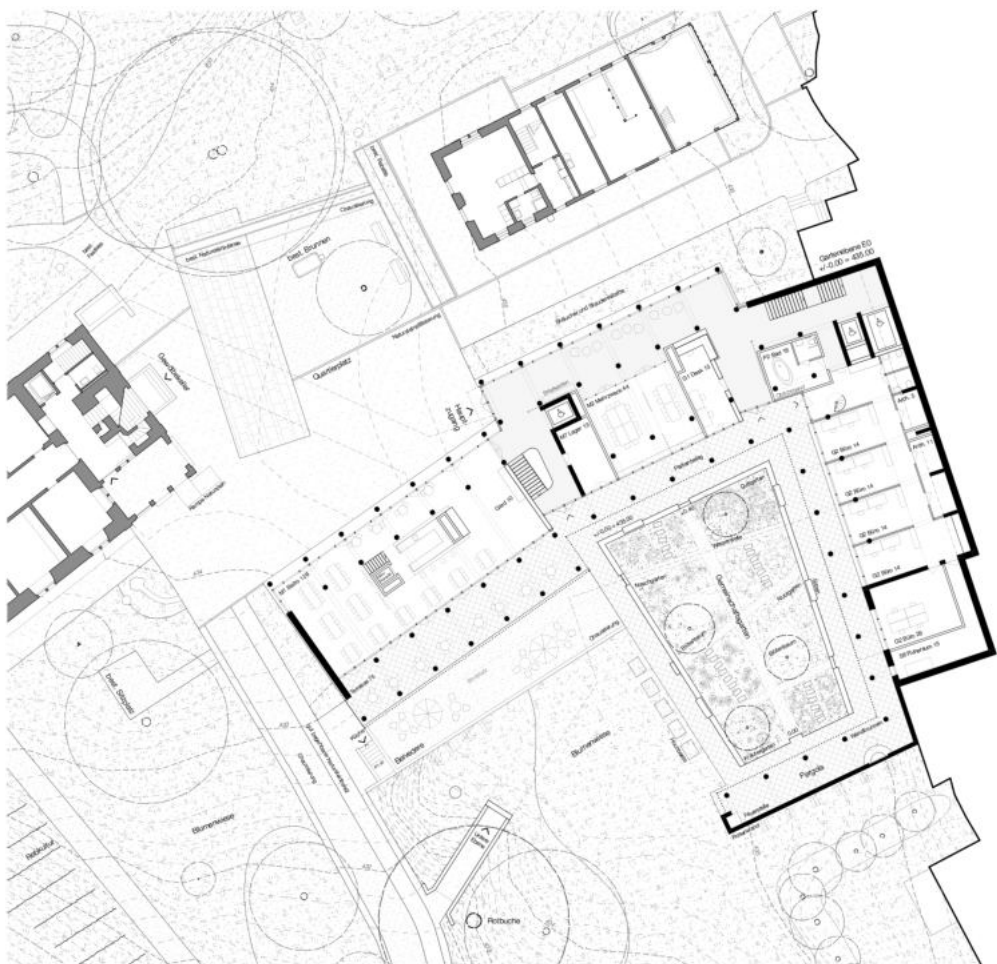
Insbesondere im Kopfbau entlang der Strasse kumulieren sich jedoch die Schwierigkeiten. Aus Sicht des Lärmschutzes wären hier einige markante Anpassungen zwingend. Wirklich problematisch ist jedoch, dass die Anforderungen des Brandschutzes für Beherbergungsbetriebe mit zwei Treppenhäusern in den oberen zwei Geschossen nicht erfüllt sind. Damit sind sowohl die Höhenstaffelung als auch das Erschliessungskonzept in Frage gestellt. Es ist für die Jury nicht abschätzbar, ob die Qualität des Projektes und die Wohnungsanzahl auch unter vollumfänglicher Einhaltung des Brandschutzes erhalten bleiben würden. Auch die Deckenkonstruktionen mit den filigranen Balkenlagen und dem Auflager auf dem Stahl wären im Brandfall nicht nachweisbar.

Obschon sich das Projekt als grosses Volumen mit sehr grosser Fassadenabwicklung präsentiert, ist es erstaunlich effizient und in der Bilanz ökonomisch. Statisch sauber aufgebaut, resultieren letztlich ein durchschnittlicher Kostenaufwand und eine gute Bilanz aus energetischer Sicht.

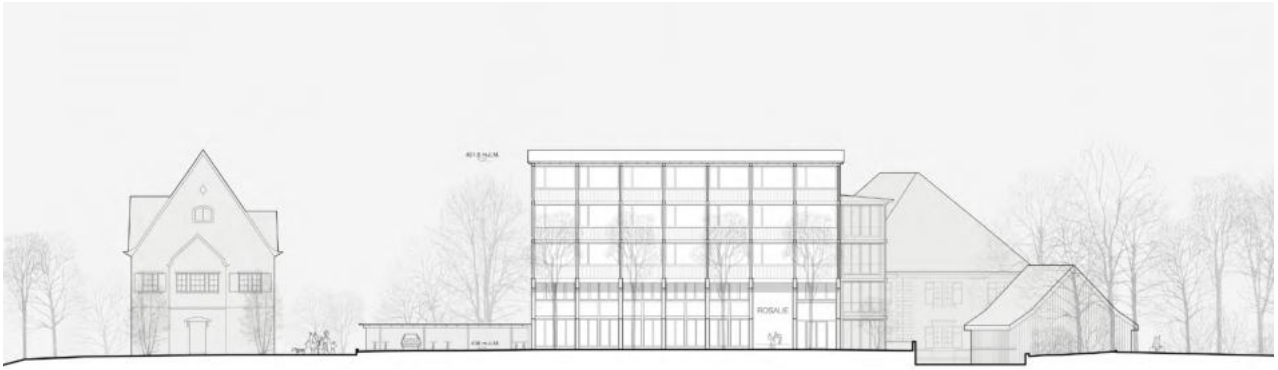
Gerade weil das Projekt «Rosalie» durch die sehr feine Ausarbeitung der Setzung und der Volumengestaltung überzeugt, sind die Unsicherheiten bezüglich der planerisch notwendigen Korrekturen für einen allfälligen weiterführenden Planungsprozess besonders heikel, da sehr ungewiss wäre, ob die Anpassungen im gleichbleibenden Gebäudevolumen vorgenommen werden könnten.



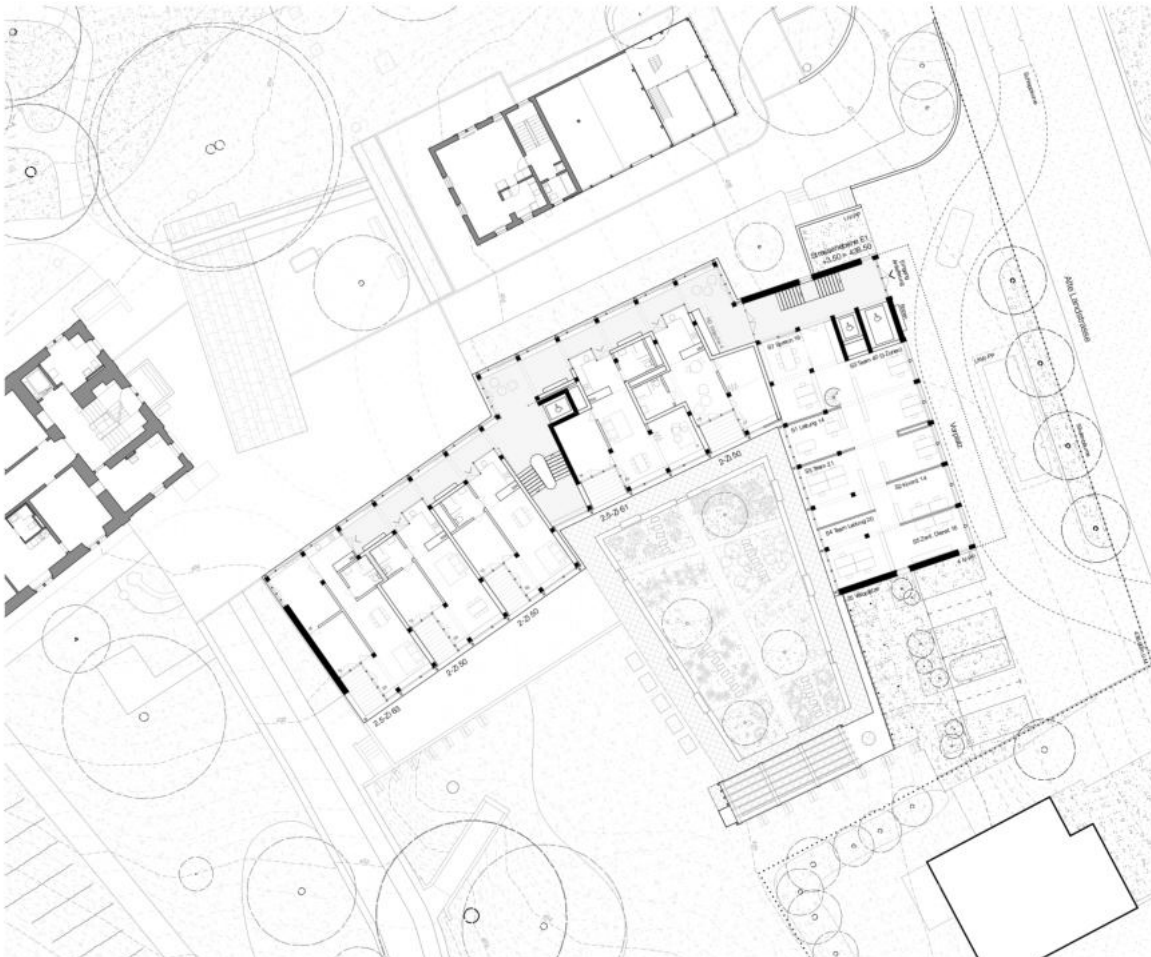
Längsschnitt / Ansicht Süd-Ost



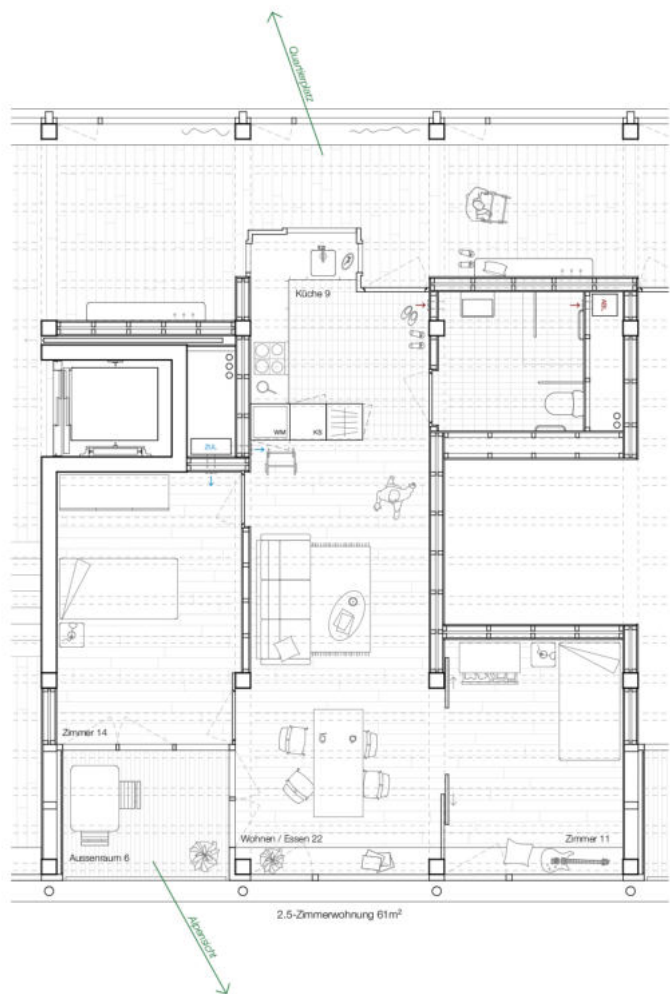
Gartenebene E0 / Niveau Hauptzugang



Ansicht Ost



Strassenebene E1



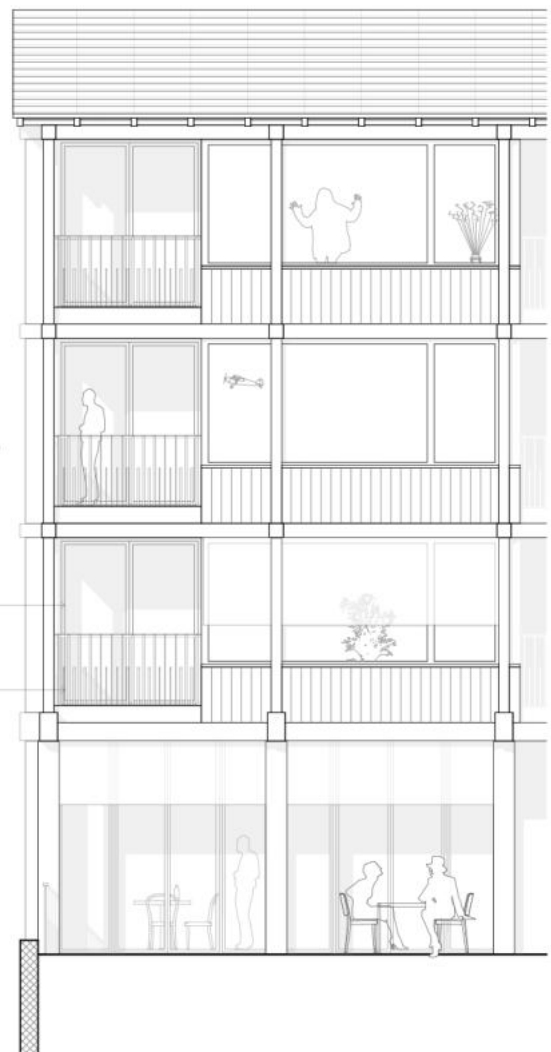
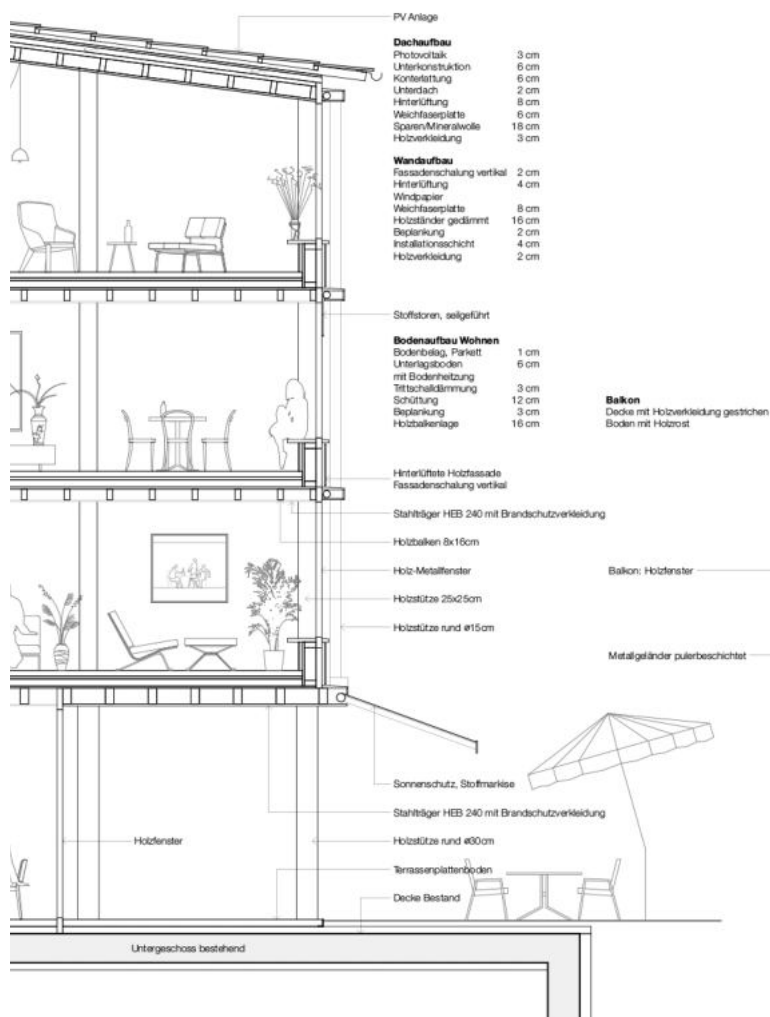
Möblierte Wohnungsgrundrisse



Visualisierung Wohnung



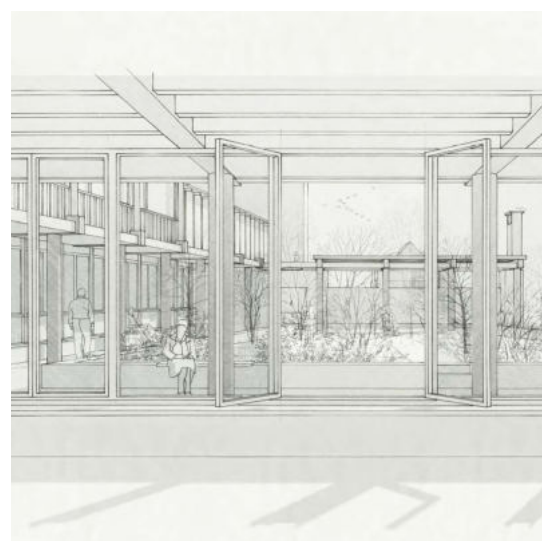
Visualisierung Erschliessung



Fassadenansicht und -schnitt



Visualisierung Platz



Visualisierung Gartenhof

26 TILIA

Architektur

Atelier Broglia Dias, Zürich

Verantwortlich: Michele Broglia

Mitarbeit: Ricardo Dias, Max Seibold,

Delphine Suter, Timon Voide

Landschaftsarchitektur

EDER Landschaftsarchitekten, Opfikon

Verantwortlich: Felix Eder

Mitarbeit: Anika Hausdorff

Fachplaner

Akustik, Bauphysik:

Bakus Bauphysik & Akustik, Zürich

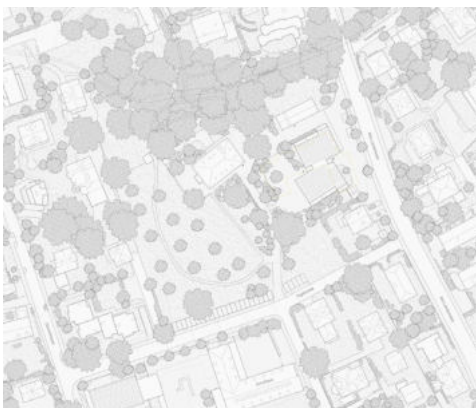
3. Rang | 3. Preis

Das Raumprogramm wird zu zwei kompakten Baukörpern an der alten Landstrasse verdichtet und öffnet zum Park hin einen gänzlich neuen Raumabschnitt. Das Landhaus erscheint freigespielt in der historischen Anlage. Auf Spannungsfelder zwischen dem Neubau, dem Bestand und dem schützenswerten Aussenraum wird verzichtet. Obschon die aus denkmalpflegerischer und ortsbaulicher Sicht wünschenswerte Ensemblewirkung dadurch geschwächt wird, schaffen die neuen Aussenräume als eigenständiger Parkteil auch eine gewisse Erleichterung und wirken sich positiv auf die Gesamtanlage aus. Insbesondere die Freistellung des Landhauses, das historisch gesehen nie diese Solitärwirkung erzielte, da das Gebäude stets von Nebenbauten und Ökonomien begleitet wurde, bietet einen interessanten Ansatz.

Der Bereich zwischen alter Landstrasse und Neubau wird für die Anlieferung und Parkierung grossflächig asphaltiert und mit einer Baumreihe räumlich gefasst. Insgesamt wirkt diese Verkehrsfläche als erweiterter Teil des Strassenraumes etwas hart und kühl. Sie könnte aus siedlungsökologischer- und verkehrsplanerischer Sicht allerdings noch stärker begrünt werden.

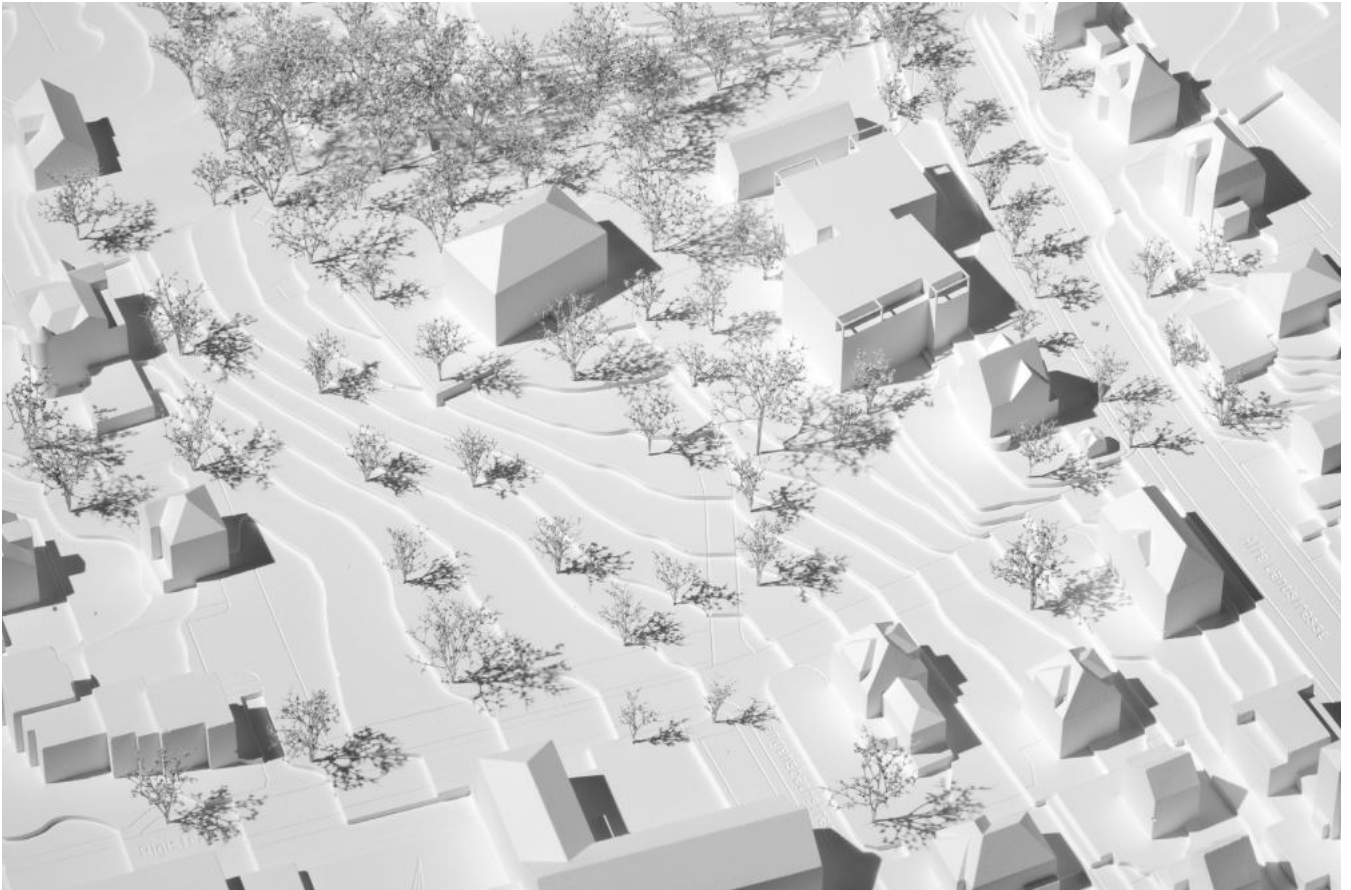
Mit der Nähe des Neubaus zum Ökonomiegebäude entsteht zwischen den beiden Bauten eine gepflasterte Gasse, die zum Platz und zum Landhaus führt. Grossformatige Natursteinplatten bilden als Vorzone zum Park einen Teppich vor dem Haupteingang, der übergeht in die Gartenterrasse des neuen Bistros. Hier sitzt man eingebettet in einer üppigen Bepflanzung. Dieser blütenreiche Vegetationssaum will einerseits als repräsentativer Blickfang wirken und andererseits vor Einblick der öffentlichen Durchwegung schützen. Der als Auftakt des Neubaus gewählte Belag und die blütenreichen Gartensträucher erinnern eher an Schaugärten und wirken im Kontext des ehemaligen Landgutes fremd.

Die Fuge zwischen den Zwillingbauten bildet die Adresse. Mit dem Wohneingang zur Strasse und dem öffentlichen Eingang am Park, entwickelt sich von hier die Erschliessung der verschiedenen Gebäudeteile und Wohnbereiche. Während der nördlichere Körper die Büro- und Verwaltungsräume aufnimmt, entwickelt sich im südlichen Körper eine Sockelausbildung zum Park mit darüberliegenden Wohngeschossen. Der leichte Versatz in der Anordnung und die innenräumlich direkte Verbindung zwischen den Adressniveaus schafft eine intelligente Zuordnung der Funktionen und spielt den Sockelbereich des einen Körpers frei für ein Gastronomieangebot mit unterschiedlichen Orientierungen.



Situation mit Umgebung





Als übergeordnetes Thema und Kernstück des Projekts zeigt sich die Struktur der Grundrisse. Ausgehend von einer räumlichen Kammerung, organisieren sich die Wohneinheiten um jeweils eine Wohnhalle als gemeinsame Adresse. Auf den Geschossen entstehen so kleine Nachbarschaften, die im Alltag Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität versprechen. Das Prinzip wird auch im Innern der 25 Wohnungen fortgesetzt. Wohndielen dienen als Herzstück, Aufenthalts- und Verteilerorte. Die Ausbildung von zwei vollwertigen Zimmern schafft selbst für die kleineren Einheiten einen hohen Wohnwert. In der Regel wird ein Zimmer nahe Eingang und Nasszelle, das zweite über den Wohnbereich erschlossen an der Fassade angeordnet. Damit entsteht ein vielfältiges Raumangebot mit unterschiedlichen Graden an Privatheit. Die mehrseitige Ausrichtung und die Integration der Loggien schaffen eine Fülle an Belichtungssituationen und Blickbezügen zum Park.

Obschon das Projekt geschickt auf die Anforderungen des Lärmschutzes reagiert, sind die Grenzwerte nicht an allen Beurteilungspunkten eingehalten.

Dank dem kompakten Volumen verspricht das Projekt günstige Erstellungskosten. Es bleibt jedoch in der Betrachtung bezüglich der Nutzfläche im Durchschnitt. Die kompakten Bauvolumen verschaffen dem Projekt auch aus ökologischer Sicht eine vorteilhafte Ausgangslage, die im Rahmen der weiteren Planung mit einigen gezielten Massnahmen zu einem guten Resultat geführt werden könnte.

In der Summe zeigt das Projekt ausserordentliche Qualitäten bezüglich der Grundrisse und der Wohnsituation. Hingegen bleiben die Fassaden sowohl in Gliederung und Materialisierung als auch in Ausdruck und Darstellung ambivalent und etwas bezugslos. Bedauerlicherweise nicht ausgeschöpft bleibt das Potential des Zwillingskörpers, dessen stärkere Differenzierung sowohl in der Silhouette als auch in den freiräumlichen Bezügen eine komplexere Antwort ermöglicht hätte.



Ansicht Ost



1. Obergeschoss



Möblierte Wohnungsgrundrisse



Visualisierungen Wohnung



Fassadenansicht und -schnitt



Visualisierung von Südwesten



Visualisierung Platz

16 SPÄTLESE

4. Rang | 4. Preis

Architektur und Landschaftsarchitektur

Fiechter & Salzmann Architekten, Zürich

Verantwortlich: Caroline Fiechter

Mitarbeit: Kaspar Berbuer, Felix Balling,
Maren Gallus, René Salzmann

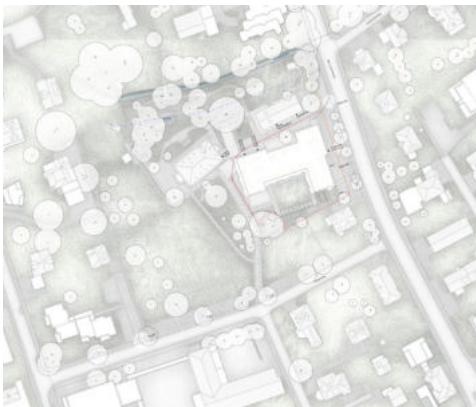
Das Projekt „Spätlese“ ergänzt die zwei bestehenden Bauten Landhaus und Ökonomiegebäude mit einem zur alten Landstrasse hin dreigeschossigen und zur Parkanlage hin viergeschossigen winkelförmigen Baukörper. Allseitig eingeführte, feine Versätze gliedern das grosse Volumen, akzentuierten Eingangssituationen und definieren gut gefasste Aussenräume. Diese klar programmierten Aussenräume stehen in engem Bezug zum Gebäude oder spannen sich zwischen Bestand und Neubau auf, was die gesamtheitliche Wirkung als Ensemble verstärkt. Die geringe Distanz des Neubaus zu den Bestandsgebäuden wird vom Preisgericht kritisch bewertet. Besonders die Engstelle zwischen dem Landhaus und dem Neubau wird als nachteilig empfunden. Die geringe Distanz zwischen den Baukörpern vermag zwischen den beiden Volumen und den Gebäudehöhen nicht mehr zu vermitteln.

Der Haupteingang des Neubaus liegt mit seiner Adresse an der Alten Landstrasse. Über die Vorfahrt wird das Gebäude für Taxis, Seniorenbus und die Anlieferung erschlossen. Einige wenige Bäume bespielen diesen Bereich als Filter zur Strasse. Der mineralische Belag wird um das neue Gebäude bis zum zentralen Platz zwischen Landgut, Ökonomiegebäude und Neubau geführt. Der bestehende Granitplattentepich wird als Idee aufgegriffen und an mehreren Orten neu platziert. Die Positionierung ist nicht immer eindeutig und es stellt sich die Frage nach dem Mehrwert dieser Intervention. Auf der Südseite liegt der Aussenplatz der Cafeteria. Neben dieser Sonnenterrasse wird dem Haus ein Blumenrasenparterre mit Pergola als räumliche Begrenzung vorgelagert. Dieses fügt sich selbstverständlich ans Haus.

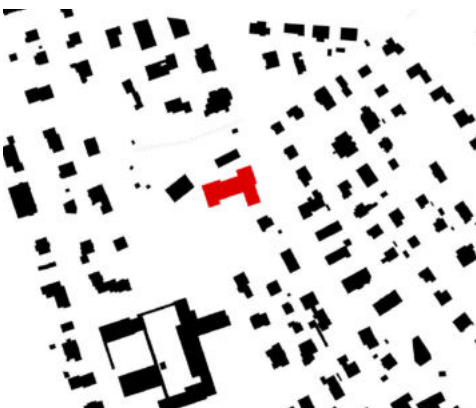
Der Zugang für das Bistro liegt auf dem Gartengeschoss an der Südwestecke direkt gegenüber dem Eingang des Landhauses. Diese Eingangssituation wird analog zum Landhaus als Arkade ausgebildet. Der dadurch entstehende starke räumliche Bezug vom Neubau zum Landhaus wird geschätzt. Auch programmatisch kann man sich sehr gut vorstellen, wie die beiden Gebäude bei einem festlichen Anlass zusammen genutzt werden könnten.

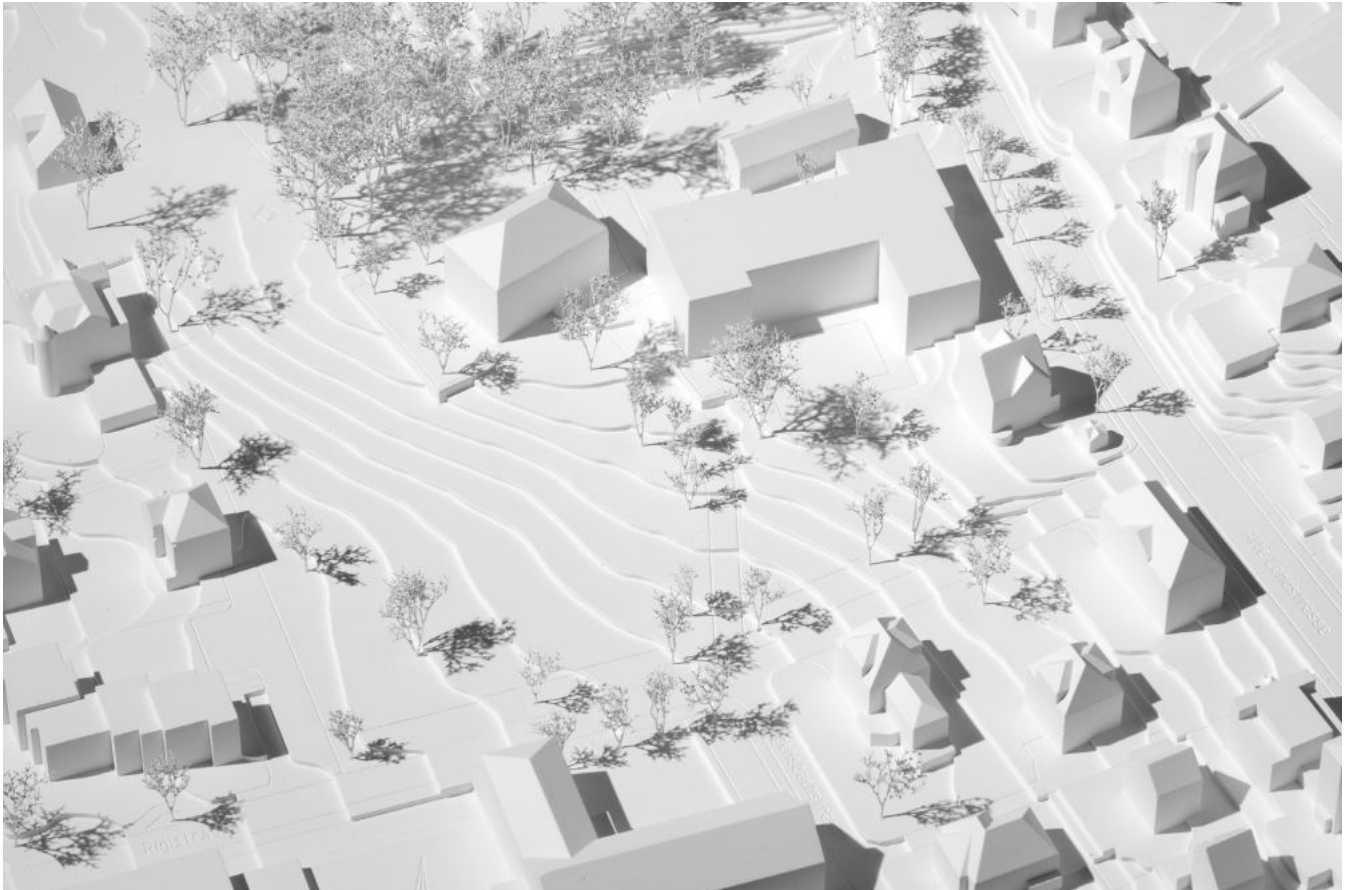
Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche orientieren sich nach Süden. Über grosse offenbare Fassadenelemente lassen sich die Räume in den Aussenraum erweitern. Sie schaffen dadurch einen starken Bezug zum Park.

Beim Haupteingang liegt die zentrale Eingangshalle, die über ein Oberlicht natürlich belichtet ist. Hier sind die Briefkästen, eine kleine Bibliothek und der Empfang des Gesundheitsdienstes gut auffindbar angeordnet. Die Halle dient als Herz des Gebäudes: Sie verbindet visuell das Eingangs- und Gartengeschoss mit den darüber liegenden Wohngeschossen.



Situation mit Umgebung





Die drei Wohngeschosse sind fast identisch aufgebaut. Gegen Norden ausgerichtet liegen an der zentralen Halle die Büros. Die Wohnungen gruppieren sich entlang von drei natürlich belichteten Korridoren und bilden so überschaubare Nachbarschaften. Alle 23 Wohnungen orientieren sich zur lärmabgewandten Seite Richtung Süden und Südwesten und profitieren von guter Besonnung und Aussicht in die Parkanlage.

Die in die Tiefe organisierten, sehr schlanken Wohnungsgrundrisse sind wenig inspirierend und lassen unterschiedliche Bewohnungsformen und eine gewünschte Grosszügigkeit vermissen.

Wegen der Tiefe des Gebäudekörpers übernehmen Lichthöfe die Belichtung und teilweise auch Belüftung der innenliegenden Räume. Aus Gründen des Brandschutzes müssen die Fenster in die «Aussenhöfe» als feuerwiderstandsfähige Verglasungen (Fenster nur zu Unterhaltungszwecken öffnbar) ausgeführt werden, womit ein Lüften verunmöglicht wird. Als Konsequenz müsste der innenliegende Korridor als horizontaler Fluchtweg ausgeführt werden. Der Mehrwert der Lichthöfe wird allgemein als zu gering im Verhältnis zur Komplexität erachtet.

Das Gebäude ist als pragmatischer und effizienter Holzbau konstruiert. Der äussere Ausdruck ist auf die städtebauliche Lage fein abgestimmt. Die Eingangsfassaden zur Strasse und zur gemeinsamen Gasse werden in einer strukturierten, ruhigen aber repräsentativen Holzverkleidung ausgeführt. Gegen den Park ist dem Gebäude eine umlaufende, bewegte Balkonschicht vorgelagert, die dem Bau mehr Tiefe und einen lebendigen Ausdruck verleiht. Die Stirnfassade nach Südwesten ist leider nicht gelungen. Hier würde man sich gegenüber dem Landhaus eine ruhige und repräsentative Ausführung der Fassade anstelle der bewegten Balkonschicht wünschen.

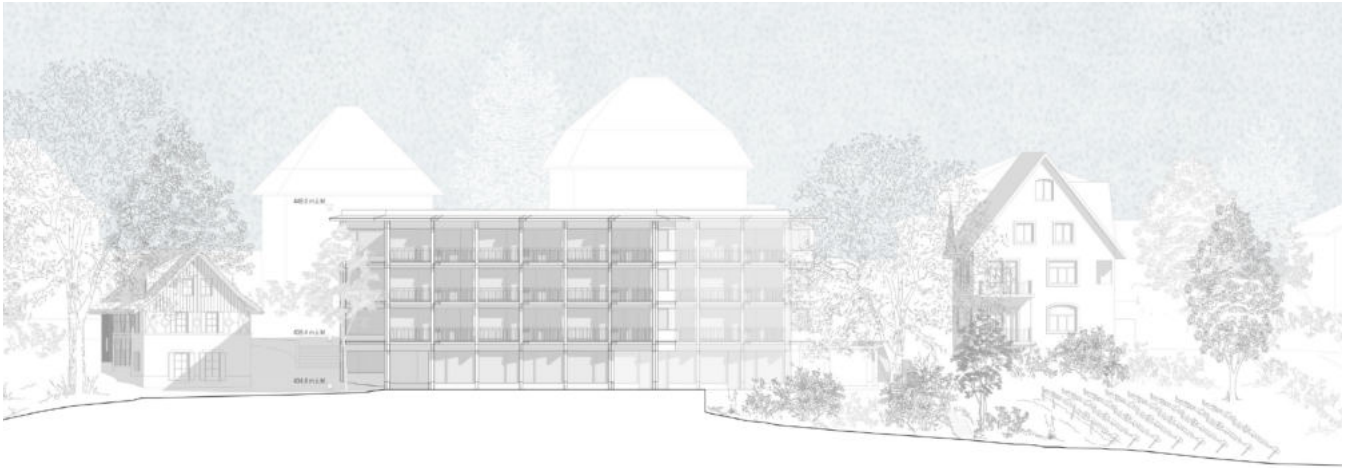
Der vorgeschlagene Neubau passt sich mit seiner aus der Situation entworfenen Gliederung des Volumens gut in die Anlage ein und schafft Aussenräume von hoher Qualität. Leider aber können die innere Struktur des Gebäudes und die Qualität der Wohnungen das Preisgericht nicht überzeugen.



Ansicht Norden



Niveau B



Ansicht Westen



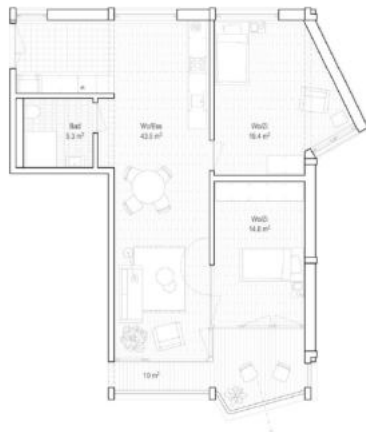
Niveau C



2 Zimmer-Wohnung



2.5 Zimmer-Wohnung



3.5 Zimmer-Wohnung



4.5 Zimmer-Wohnung



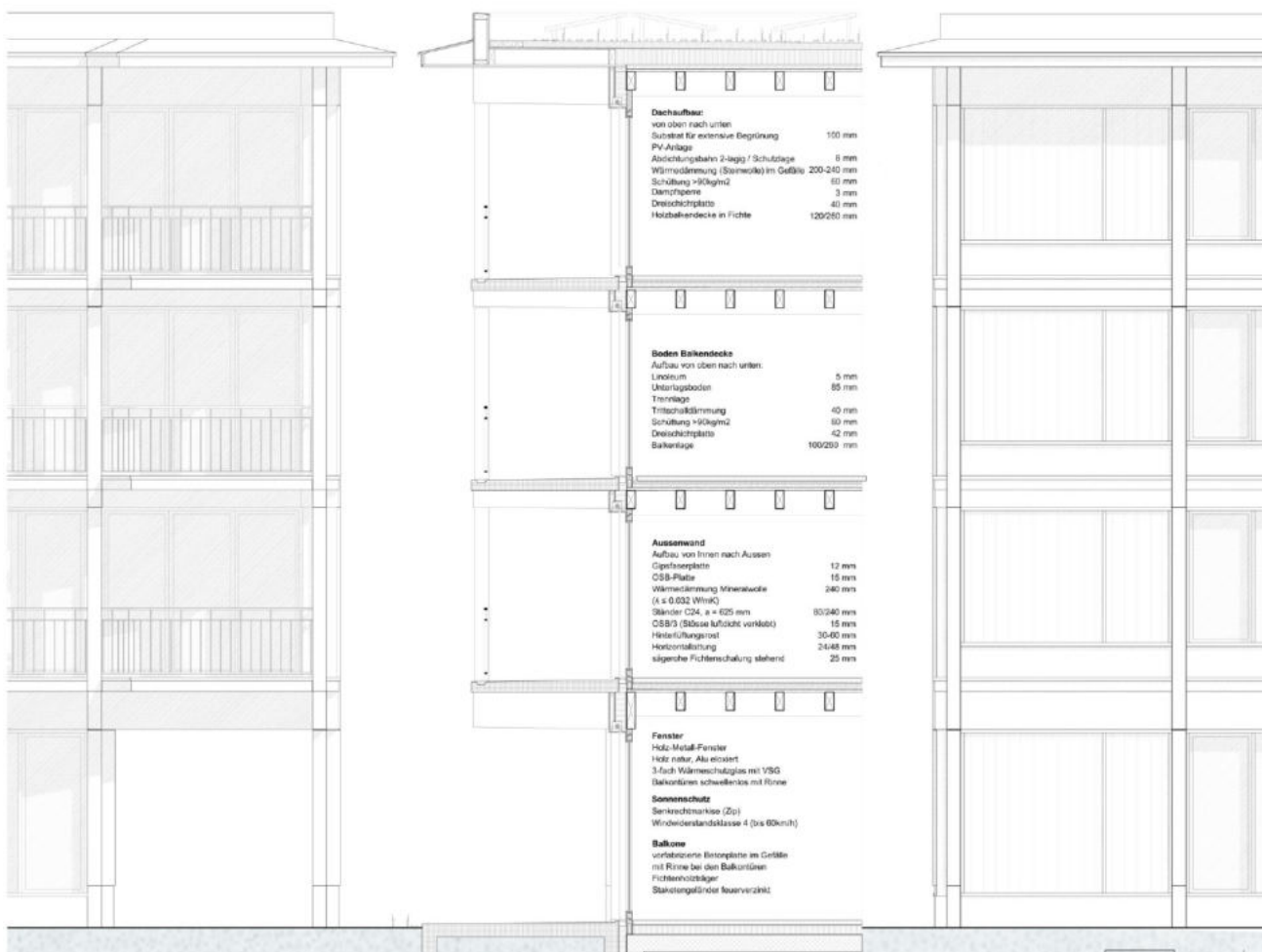
Möblierte Wohnungsgrundrisse



Visualisierung Erschliessung



Visualisierung Platz



Fassadenansicht und -schnitt



Visualisierung südlicher Aussenbereich

03 PHAISTOS

5. Rang | 5. Preis

Architektur

Giulio Galasso, Zürich

Verantwortlich: Giulio Galasso

Landschaftsarchitektur

Natalia Voroshilova, Zürich

Verantwortlich: Natalia Voroshilova

Mit der Setzung eines gegliederten vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes gelingt den Verfassenden eine interessante volumetrische Komposition und eine gute Einpassung in den Kontext. Subtil und gut austariert steht das Gebäudevolumen im Dialog mit den beiden Bestandsbauten Landhaus und Ökonomiegebäude und schafft gemeinsam mit ihnen gut proportionierte Freiräume. Das zeugt von grosser Sensibilität für den Ort und von angemessenem Respekt für das prägende Erscheinungsbild des einst herrschaftlichen Landgutes Wangensbach.

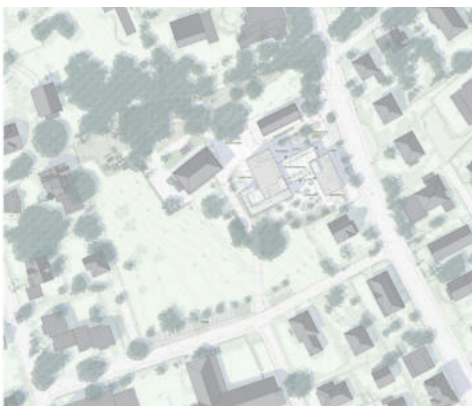
Der beim Landhaus übereck angeordnete, mit Säulen ausgezeichnete Hauszugang wird mit einer um die Ecke greifenden Laube des Neubaus beantwortet, die als Aussenterrasse des Bistros dient. Sie orientiert sich zur Platzmitte hin und lädt Besuchende, aber auch Passanten ein, den Ort zu beleben. Grossformatige Steinplatten liegen teppichartig in einer Chaussierung und akzentuieren die hausnahen und intensiv genutzten Aufenthaltsbereiche. Dieser feingewobene Belagsteppich bindet das Gebäudeensemble Alt und Neu zusammen und verleiht ihm eine neue Identität.

Als Hauptzugang zum neuen Gebäude wirkt eine etwas zurückversetzte Halle, auf dem Niveau des Parkes. Sie kann sowohl über den schattigen Vorplatz gegenüber dem Ökonomiegebäude, wie auch von Süden her über einen geschützten Gartenbereich betreten werden. Sie ist Treffpunkt und Gemeinschaftsraum und wirkt als Mittelpunkt des Hauses. Im Garten gliedern Gehölze und Pflanzinseln den Raum und Kräuterbeete bereichern das Nutzungsangebot. Auch die Veloabstellplätze sind hier neben den Büroräumlichkeiten untergebracht, was an dieser Stelle etwas irritiert.

Das Vegetationskonzept besteht aus niedrigen Koniferen und Schlingpflanzen, die als dichte vegetative Einfassungen der Aussenräume wirken. Dies vermag nicht zu überzeugen. Wie in der Visualisierung ersichtlich, fehlt in diesem Kontext der Bezug zum mehrheitlich heimischen Pflanzenbestand und es entsteht kein Ganzes.

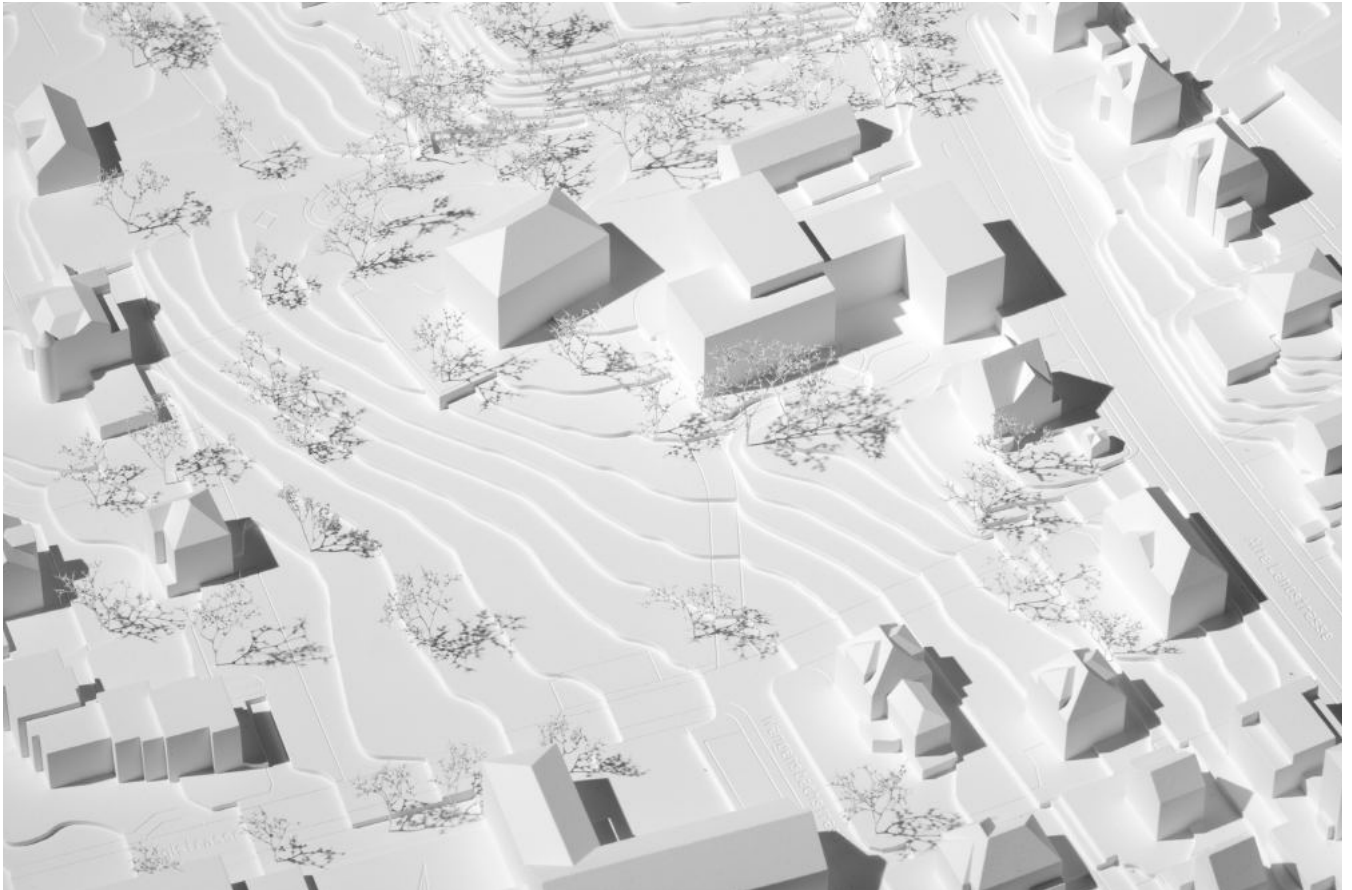
Problematisch ist der Bereich entlang der Strasse. Das Haus steht 3 m zu nahe an der Baulinie, wodurch die Anlieferung nicht wie gefordert innerhalb des Baubereiches zu liegen kommt.

Das Projekt präsentiert ein interessantes sozialräumliches Konzept. Die Wohnungen liegen an zwei voneinander getrennten Treppenhäusern, die beidseits der Eingangshalle starten, auf Strassenniveau separat von aussen zugänglich sind und im Dachgeschoss auf einer gemeinschaftlich nutzbaren Terrasse münden. Auf jedem Geschoss werden die Wohnungen über kleine Begegnungsräume erschlossen, die zusätzlich über einen Laubengang miteinander verbunden sind. Damit ergibt sich eine schöne Vielfalt an Möglichkeiten, sich durch das Haus



Situation mit Umgebung





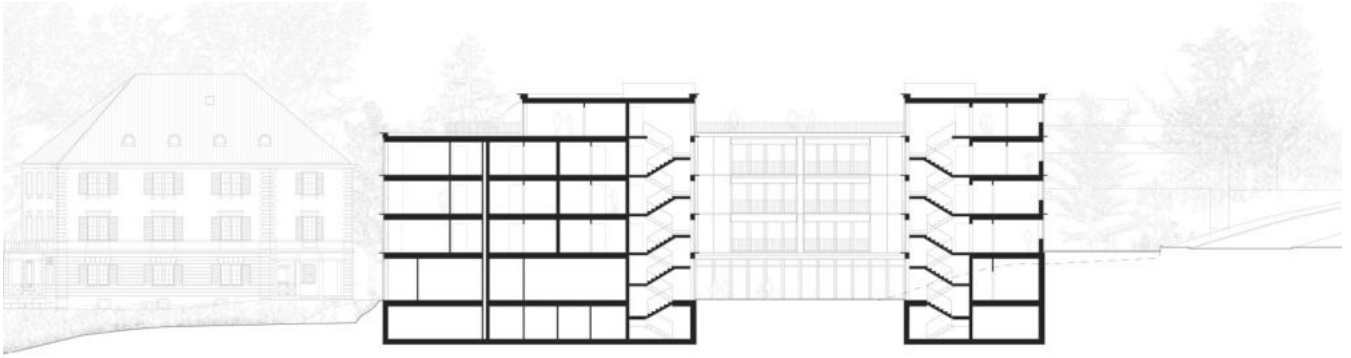
zu bewegen – ob diese Räume wie in den Visualisierungen gezeigt möbliert werden können, ist aber zu bezweifeln. Eine geschossverbindende Öffnung im horizontalen Fluchtweg im Haus West verbindet diesen Hausteil räumlich über alle Geschosse hinweg, müsste aber aus Brandschutzgründen verglast werden. Hier wäre es im 1. Obergeschoss besonders angebracht, dass dieser Ort eine sinnvolle Nutzung erhält, was allerdings in Anbetracht seiner Funktion als Fluchtweg kaum denkbar ist.

Das Wohnungsangebot ist vielfältig und bis auf die 4.5-Zimmer-Wohnungen räumlich interessant. Alle 25 Wohnungen sind gut besonnt und verfügen über einen attraktiven Ausblick. Hinsichtlich Lärm benötigte das Projekt Anpassungen, um bewilligungsfähig zu werden. Die Ausbildung der erwünschten Schlafnischen ist gelungen, auch wenn sie teilweise etwas gar knapp geraten sind.

Der architektonische Ausdruck des Gebäudes ist schwer zu fassen. Es formuliert sich klar als Wohnhaus, was grundsätzlich richtig ist. Seine umlaufende horizontale Gliederung wirkt aber gegenüber dem Landhaus unentschieden und vermag die Laube mit ihren Säulen nicht zu integrieren. Unklar ist zudem sein Verhältnis zur Topografie – ein Sockel scheint nicht ausgebildet zu sein. Der Auftritt des Hauses an der Strasse ist leider nicht dargestellt. Nachdem es seine Adressierung klar im Inneren des Areals verortet, wäre dies besonders interessant.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit liegt das Projekt im Durchschnitt der Projekte der engeren Wahl. Während der Kennwert HNF zu GF gut ist, schlägt die grosse Gebäudeabwicklung negativ zu Buche. Die Aspekte der Nachhaltigkeit sind nicht genügend berücksichtigt. Das Gebäude ist wenig kompakt, der Massivbau muss über einen konstruktiven Tisch abgefangen werden und der Fensteranteil ist relativ hoch. Dadurch wird in der Erstellung und im Betrieb viel Energie benötigt.

Insgesamt liegen die Qualitäten von Phaistos primär in seiner sehr sorgfältig austarierten Volumetrie und der damit einhergehenden harmonischen Eingliederung in den Kontext. Das aus Einzelvolumen zusammengesetzte Haus ergibt viele attraktive und vor Lärm geschützte Wohnlagen, was besonders gewürdigt wird. Das interessante Konzept der „zwei Häuser in einem“ hat Qualitäten, generiert aber ein für die erwarteten 30–40 Bewohnenden ein unangemessenes Angebot an Räumen für informelle Begegnungen. Es ist zu befürchten, dass die Halle als Herz des Hauses allzu häufig leer bleiben wird.



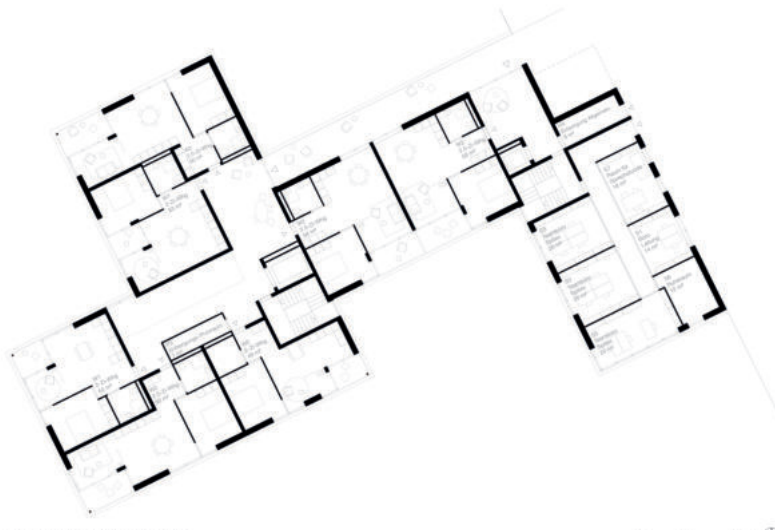
Schnitt B-B



Eingangsgeschoss



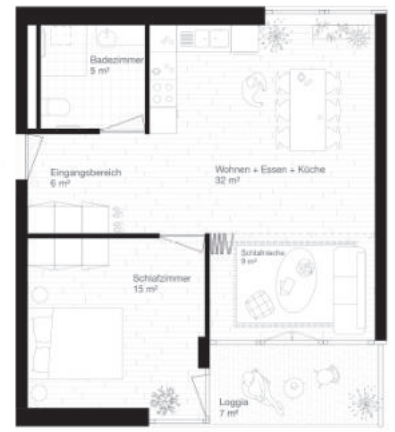
Ansicht Süd-West



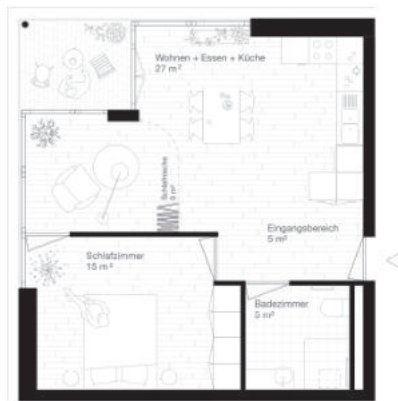
1. Obergeschoss



4. Obergeschoss



2.5-Zi-Whg



2-Zi-Whg



2.5-Zi-Whg

Möblierte Wohnungsgrundrisse



Visualisierung Begegnungsbereich



Visualisierung Platz



Ansicht und Fassadenschnitt



Visualisierung von Südwesten

06 LA VIE EST BELLE

6. Rang | 6. Preis

Architektur

Knorr & Pürckhauer Architekten, Zürich
Verantwortlich: Philipp Knorr,
Moritz Pürckhauer

Landschaftsarchitektur

Maximilian Kindt Landschaftsarchitektur und
Gartendenkmalpflege, Turgi
Verantwortlich: Maximilian Kindt

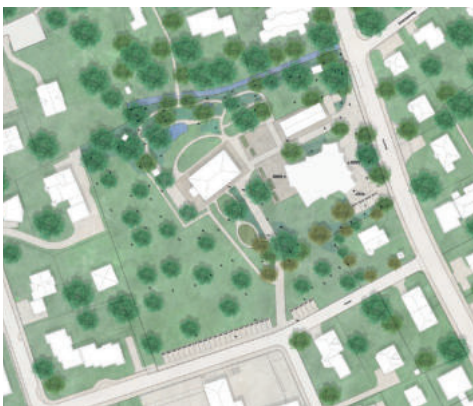
Fachplaner

Bauingenieur:
Ferrari Gartmann, Chur
Akustik und Nachhaltigkeit:
Studio Durable, Zürich

Spielerisch und selbstbewusst gesellt sich der feingliedrige Baukörper zum bestehenden Landhaus und zum Ökonomiegebäude und will so ein neues, städtebauliches Ensemble mit einem möglichst kleinen Fussabdruck bilden. Ob dies gelingt, ist fraglich. Es entsteht der Eindruck eines Solitärs im Park. Diese Annahme wird bei der Betrachtung der Stützmauer zum Ökonomiegebäude hin nochmals verstärkt. Die wohnliche Anmutung mit der facettenreichen Fassadengestaltung mit umlaufendem Sockel aus gestocktem Beton und dunkelgrün gestrichenen Holzpaneelen in den oberen Geschossen unterstreicht diese Betrachtung. Es wird ein eleganter Baukörper vorgeschlagen, der in seiner gestalterischen Vielfalt eine homogene, wohlproportionierte Einheit bildet.

Die Vorfahrt im Nordosten der Parzelle dient der Anlieferung und unterstreicht die grosszügige Adressierung. Hier werden auch die Besucherparkplätze untergebracht, wobei die Manövrierfläche etwas zu klein und die Zu- und Wegfahrt zu schmal dimensioniert sind. Zwischen Landhaus, Ökonomiegebäude und Neubau öffnet sich ein grosser Platz, der durch einen zweigeteilten Plattenbelag zониert wird. Einerseits wird ein Aufenthaltsort für die Öffentlichkeit geschaffen mit Pergola, Brunnen und Staudenbeete und andererseits wird Platz für die Aussenbestuhlung der Cafeteria im Erdgeschoss geboten. Die Pergola als räumliche Fassung unter dem Grossbaum ist wie auch die Platzierung der Staudenbeete als weitere Zonierung und Abgrenzung etwas unverständlich.

Das sechsgeschossige Gebäude wird über einen grosszügigen Windfang auf Strassenniveau betreten. Die dahinterliegende Eingangshalle verbindet geschickt die Rezeption, den Loungebereich und die Büros. Letztere erfüllen die Anforderung der differenzierten Grössen, gleichzeitig ist der Nutzen der Balkone hier etwas fragwürdig. Zentral befindet sich auch das Treppenhaus mit den beiden Liften. Hier zeigt sich leider das grösste Problem des Entwurfes: das fehlende, zweite Treppenhaus, das aus Brandschutzgründen unerlässlich ist. Das Preisgericht war sich einig, dass eine Korrektur nur mit umfassender Veränderung der Volumetrie möglich wäre. Im Gartengeschoss öffnet sich das Gebäude mit der Cafeteria elegant zum Park und hinterlässt ein Gefühl von einer hohen räumlichen Qualität; einzig die Raumhöhe von 2.8 m im Gastrobereich ist im Verhältnis zur Grösse des Raumes zu niedrig. Die vier Wohngeschosse mit insgesamt 24 Wohnungen überzeugen durch ihre kompakte Anordnung mit differenzierten Akzenten. Pro Geschoss werden sechs unterschiedlich grosse Wohnungen angeboten. Allen Hauptwohnräumen ist ein überdachter Balkon



Situation mit Umgebung

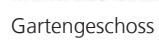




angegliedert. Durch die massive Abschottung in Richtung Alte Landstrasse kann ein optimaler Lärmschutz erreicht werden. Alle Wohnungstypen sind gut möblierbar und in der Fläche effizient. Die Nordwohnungen müssten verbessert werden, um die Besonnungsanforderungen zu erfüllen. Die in den strassenseitigen 2.5-Zimmer-Wohnungen vorgeschlagenen, mit abtrennbaren Schlafnischen führen zu ungenügend belichteten Wohnbereichen. Die 3.5-Zimmer-Wohnung befindet sich richtigerweise an bevorzugter Lage im Südwesten. Die parkseitigen 2.5-Zimmer-Wohnungen sind mit fast 70 m² deutlich zu gross. Die grossen Fensterflächen ermöglichen einen starken Bezug zum Park.

Insgesamt überzeugt das Projekt durch die hohe Flächeneffizienz und die daraus folgenden relativ tiefen Baukosten. Mit der Ergänzung durch ein weiteres Treppenhaus würden sich diese Faktoren aber wohl umfassend verschlechtern.

Der Vorschlag besticht durch seine Klarheit, Eleganz und auch durch seine Einheit in der Vielfalt; durch sein fehlendes zweites Treppenhaus mit den daraus folgenden, unkalkulierbaren Korrekturen, sowie dem fraglichen Bezug zum Ensemble vermag das Projekt aber nicht ausreichend zu überzeugen.





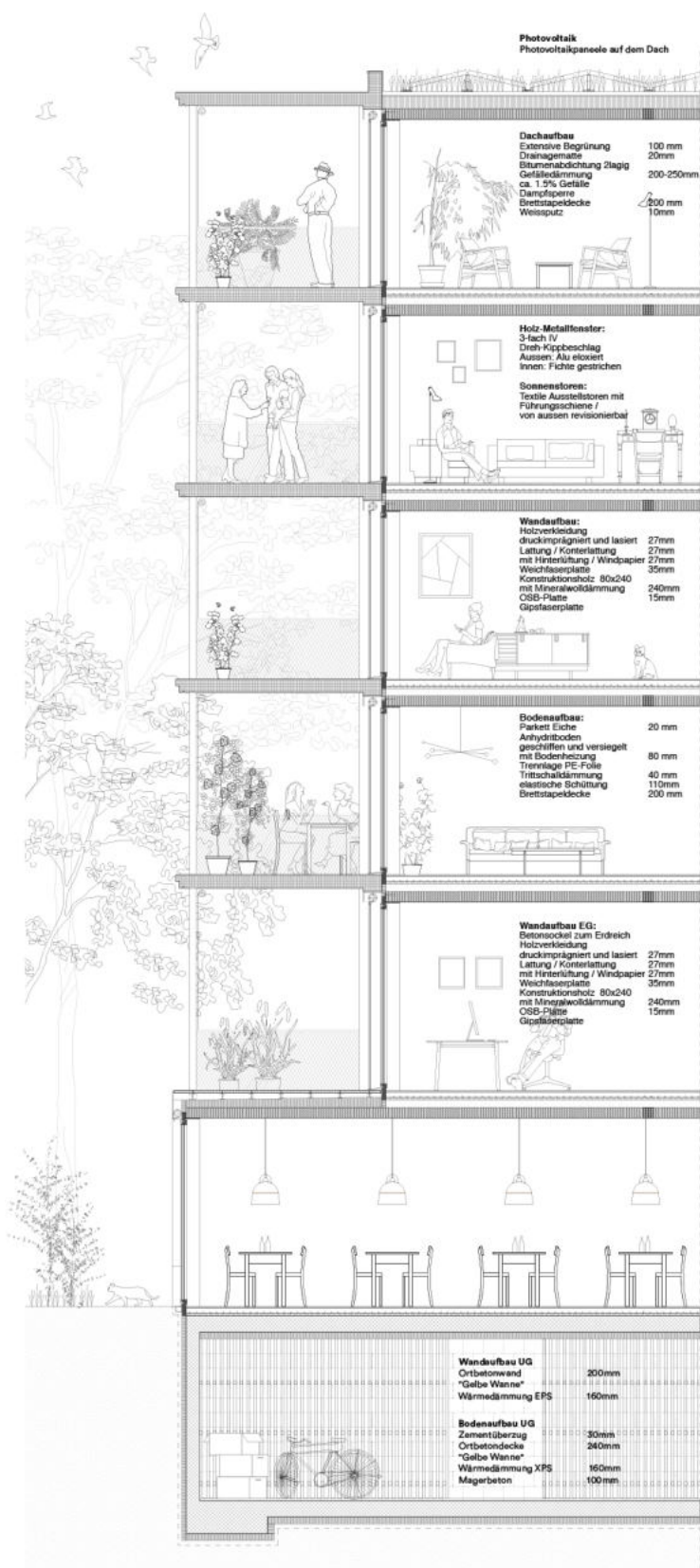
Möblierte Wohnungsgrundrisse



Visualisierung Wohnungen



Visualisierung Ansicht Süd-West



Fassadenschnitt

09 INTER DUOS MUNDOS

7. Rang | 7. Preis

Architektur

Studio te, Zürich

Verantwortlich: Thai Tran

Mitarbeit: Miro Eichelberger,

Aline Brun, Luca Eberhard, Jan Hug

Landschaftsarchitektur

Atelier tp, Wetzikon

Verantwortlich: Iris Tijssen

Fachplaner

Brandschutzplanung:

FireLife, Blumberg

Aktustik:

Kuster + Partner, Lachen

Das Projekt positioniert sich – nicht nur nach dem Titel zu schliessen, sondern auch aufgrund seiner gestaffelten, kompakten Volumetrie und der inneren Organisation – in einer Vermittlerrolle zwischen Strasse und Park, historischer Anlage und zeitgenössischem Siedlungskern sowie Residenz und Wohnheim.

Als kompakte Anlage direkt an der Strasse konzipiert, entwickelt sich das Volumen von hier winkelförmig in die Tiefe des Parks. An der alten Landstrasse liegt auch die Adresse des Ersatzneubaus mit Haupteingang und Anlieferung. Wenige Bäume fassen den Strassenraum zurückhaltend und rahmen den Vorfahrtsbereich mit Parkplätzen und Stellplatz für den Bus.

Der mächtige Baukörper bildet als einziges Projekt der engeren Wahl einen Rücken aus zur benachbarten Parzelle und formt damit einen zum Landhaus hin ausgerichteten, gemeinschaftlichen Freiraum. Abgewandt von der Strasse und zweiseitig umbaut, wird auf dem tiefer liegenden Eingangsniveau des alten Landgutes ein dem Neubau zugehöriger Platz geschaffen. Dieser stösst an den bestehenden Platzraum an und ergänzt ihn mit einem neuen Element. Die daraus folgende Figur führt zu einer Trennung der baulichen Einheit und lässt das neue Gebäude eher als eigenständigen Solitär wirken. Die Setzung schafft damit zwar viel Raum in der Mitte des Gebäudeensembles Wangensbach, führt aber auch zu einer neu geschaffenen, nicht gänzlich angemessenen Massstäblichkeit.

Während der offene Platz mit Belagsintarsien und Brunnen belassen wird, ergänzt der neue Teil die Anlage mit einer chaussierten Fläche und einem Baumhain. Nicht ideal ist die Platzierung der Pflanzbeete hier im Schatten der Bäume. Rund um den Platz wird das gestalterische Thema der Eingangshalle des Landhauses aufgenommen und in eine Kollonade übersetzt. Sie umfasst den Hofgarten allseitig und weitet sich an der Parkseite zur attraktiven Gastterrasse für das Café aus. Obschon räumlich plausibel und betrieblich attraktiv, scheint die architektonische Analogie in der Übersetzung wenig überzeugend.

Als räumliches und funktionales Kernstück schraubt sich eine überschwänglich inszenierte Treppenfigur durch das Gebäude. Ausgehend von der zentralen Halle führt die Treppe einerseits in das öffentliche Sockelgeschoss und andererseits pro Geschoss über zwei Korridore zu den Wohn- und Büroräumen. Dank natürlicher Belichtung und räumlicher Staffelung versprechen sie eine attraktive Ankunft. Unglücklich gewählt ist die Ausbildung des Foyers. Das gestalterisch in den Mittel-



Situation mit Umgebung



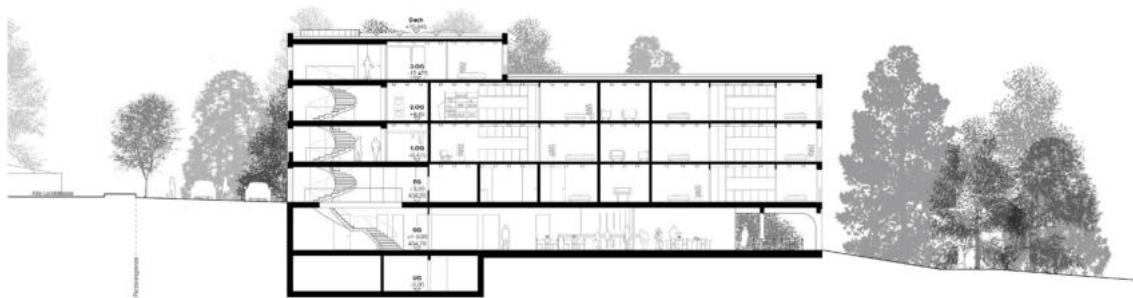


punkt gerückte Treppenbauwerk verströmt eine für ein attraktives Wohnhaus wenig adäquate Aura von distanzierter Repräsentation. Ähnlich wie im Freiraum offenbart sich in der Treppenanlage ein Dilemma zwischen Repräsentation und Umsicht im Umgang mit Struktur und Raum.

Die Wohngeschosse verfügen über eine Vielzahl an überzeugenden und gut belichteten Wohnungen. Obschon bezüglich des Lärmschutzes noch einige Überschreitungen vorliegen, schafft die abgewandte Belüftung einer Mehrheit der empfindlichen Räume gute Voraussetzungen, um im Zusammenspiel mit einigen baulichen Verbesserungen eine Ausnahmegewilligung erreichen zu können. Hingegen sind die zwei in der Innenecke angeordneten 3.5-Zimmer-Wohnungen aufgrund der ungenügenden Besonnung nicht bewilligungsfähig. Darüber hinaus führt die grosse Nähe zum historischen Ökonomiegebäude zu brandschutztechnischen Massnahmen in der Fassadenausbildung an der Nordwestseite und damit zu Nutzungseinschränkungen.

Obschon in seiner Erscheinung kompakt, handelt es sich insgesamt um ein vergleichsweise grosses Bauwerk, was sich in den Gesamtkosten niederschlägt. Die grosse Anzahl Wohnungen (26) kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass die übergrosse Treppenfigur viel Fläche verschlingt und damit die Wirtschaftlichkeit stark beeinträchtigt.

Unspezifisch bleibt das Projekt in der architektonischen Ausformulierung des Ausdrucks. Trotz der Ensemblebildung, der grossen Nähe des Neubaus zum Ökonomiegebäude und dem Versuch, das gestalterische Thema der Stützen in ein zeitgenössisches Konzept zu überführen, gelingt es nicht, einen Dialog mit den Bestandsbauten einzugehen. Das entsprechende Potential wird weder aus ortsbaulicher noch aus denkmalpflegerischer Sicht hinreichend aktiviert.



Schnitt B-B



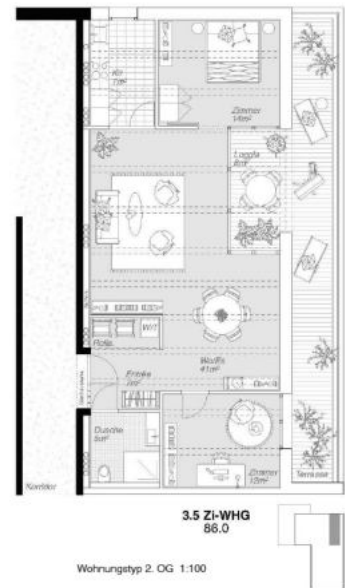
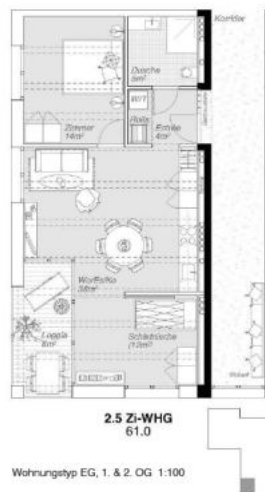
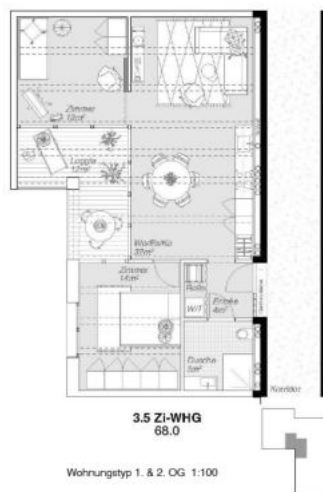
Gartengeschooss



Ansicht West



Erdgeschoss / Niveau Haupteingang



Möblierte Wohnungsgrundrisse



Visualisierung Wohnung

14 AVOCADO

Architektur und Landschaftsarchitektur

Pascal Wassmann Architekten, Zürich

Verantwortlich: Pascal Wassmann

Mitarbeit: Marina Esguerra

Fachplaner

Bauingenieur:

Schwarber Staub Bauingenieure, Zürich

Bauphysik und Akustik:

GS Bauphysik & Akustik, Zürich

8. Rang | 8. Preis

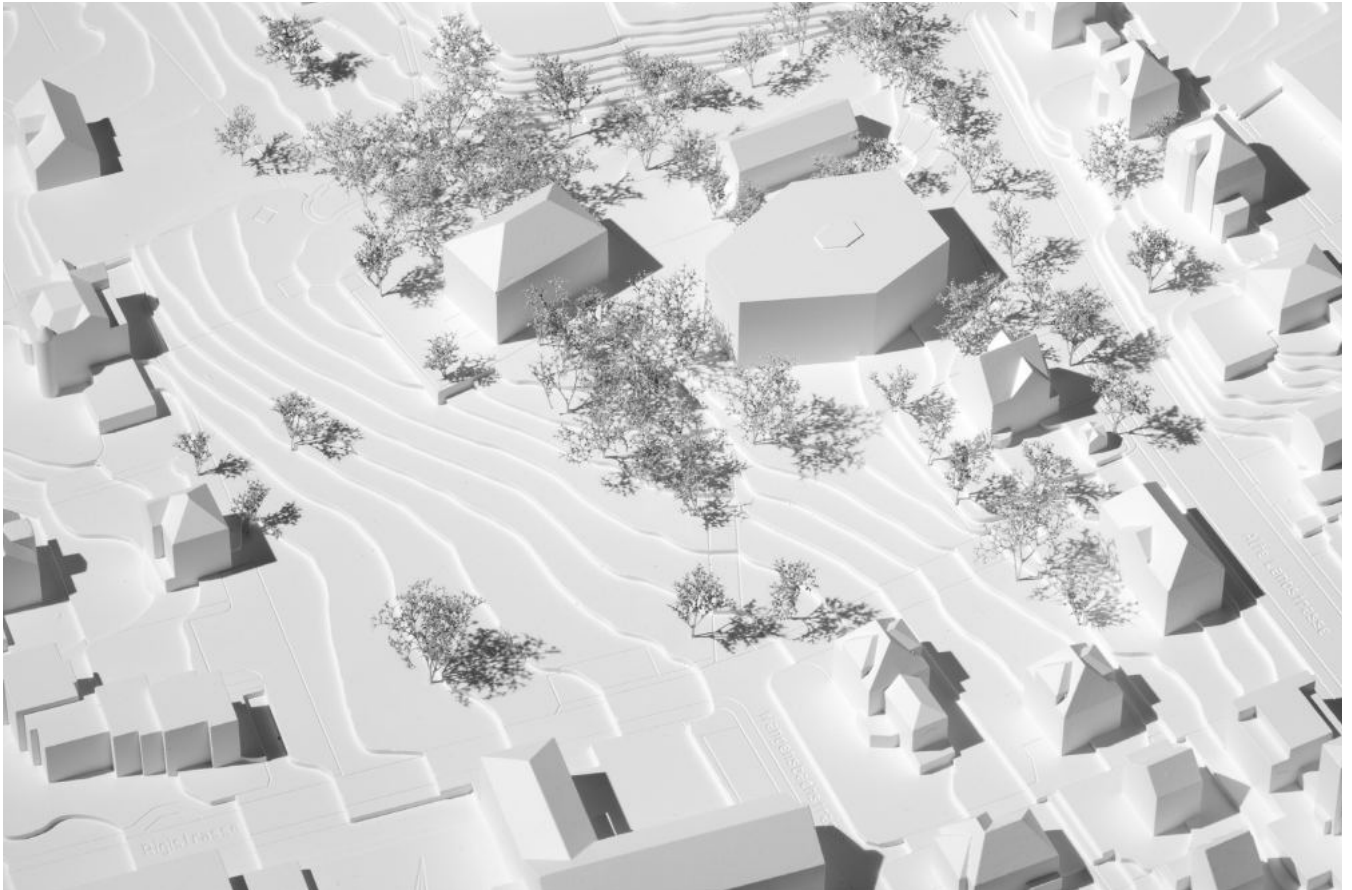
Der kompakte, polygonale Baukörper setzt sich als eigenständiges Volumen in den Park. Durch die unregelmässige und dadurch schiefwinklige Ausrichtung der Fassaden entsteht keine direkte Beziehung zu den Nachbarbauten; somit bezieht sich der neue Baukörper auf sich selbst und bietet aussenräumlich viel Spielraum und Sichtverbindungen innerhalb der Park-Idee. Der Ortsbezug des Gebäudes ist jedoch nicht erkennbar. Die Adressierung ist mit der Hilfe von Stützmauern klar an der Strasse ausformuliert. Diese Stützmauern braucht es, um die im Osten gelegenen Räume im Erdgeschoss zu belichten, im Inneren gibt es aber keine Antwort darauf. Tatsächlich ist der Haupteingang auf dem unteren Niveau angeordnet und nur unauffällig und schlecht auffindbar ausgebildet. Weiter bietet ein Baumfilter mit Besucherparkplätzen Distanz zur Strasse und versucht, das Gebäude in den Park einzubetten. Eine chaussierte Bistrotterrasse orientiert sich zum mittigen Quartierplatz mit Spielplatz zwischen Landhaus und Ökonomiegebäude. Eine Terrasse im Süden ist dem Gebäude zugeordnet. Das Nutzungsangebot im Freiraum ist bescheiden und nur undeutlich lesbar. Alle Aufenthaltsbereiche im Freien sind zu Füßen der glatten fünfgeschossigen Fassade, Vordächer fehlen. Insgesamt wird das Potential der Park-Idee zu wenig ausgeschöpft. Mehr kräftige Baumpflanzungen könnten hierbei helfen.

Die glatte, grünlich imprägnierte und sehr regelmässige Holzfassade ist rundherum genau gleich ausformuliert und bietet keine Konkurrenz zu den beiden Altbauten, steht aber auch nicht in einem Dialog mit ihnen. Eine spürbare Sockelausbildung, bzw. eine vertikale Zonierung könnte hierbei dienlich sein und dem Solitär mehr Charakter verleihen. Die Farbgebung zusammen mit dem Sonnenschutz wirkt stimmig.

Der sechseckige, achsensymmetrische Bau wird über einen mittigen Lichthof organisiert, wobei in den unteren Geschossen die öffentlichen Räumlichkeiten angeordnet sind und in den vier oberen jeweils die Wohnungen. Im Gartengeschoss gelangt man über einen Windfang in den Kern des Gebäudes, wo sich zwei Lifte und zwei Treppenhäuser anbieten. Durch das Glasdach über dem Kern dringt Zenitallicht bis in dieses Geschoss und verleiht dem Gebäude so eine angenehme Übersichtlichkeit. Hier ist der Ort, um das Kommen und Gehen im Gebäude zu beobachten. In den darüberliegenden Geschossen müssen die Galerien aus Brandschutzgründen verglast werden. Die Cafeteria befindet sich im Westen in Richtung Platz. Für ihre Aussenterrasse ist als Sonnenschutz bloss eine Knickarmmarkise vorgesehen. Im östlichen Geschossteil befinden sich die Büros für die Spitex und die Küche, die jedoch zu weit weg von der Cafeteria ist. Im 1. Obergeschoss



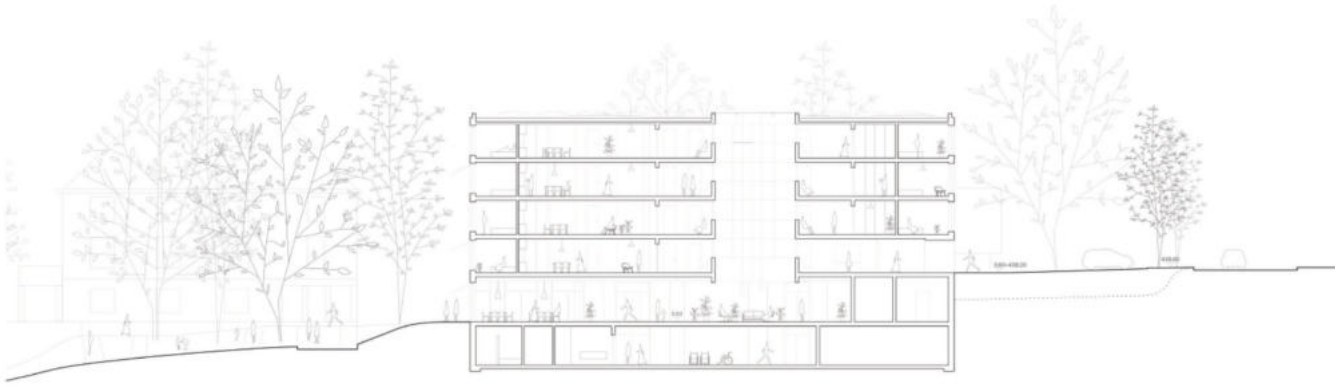
Situation mit Umgebung



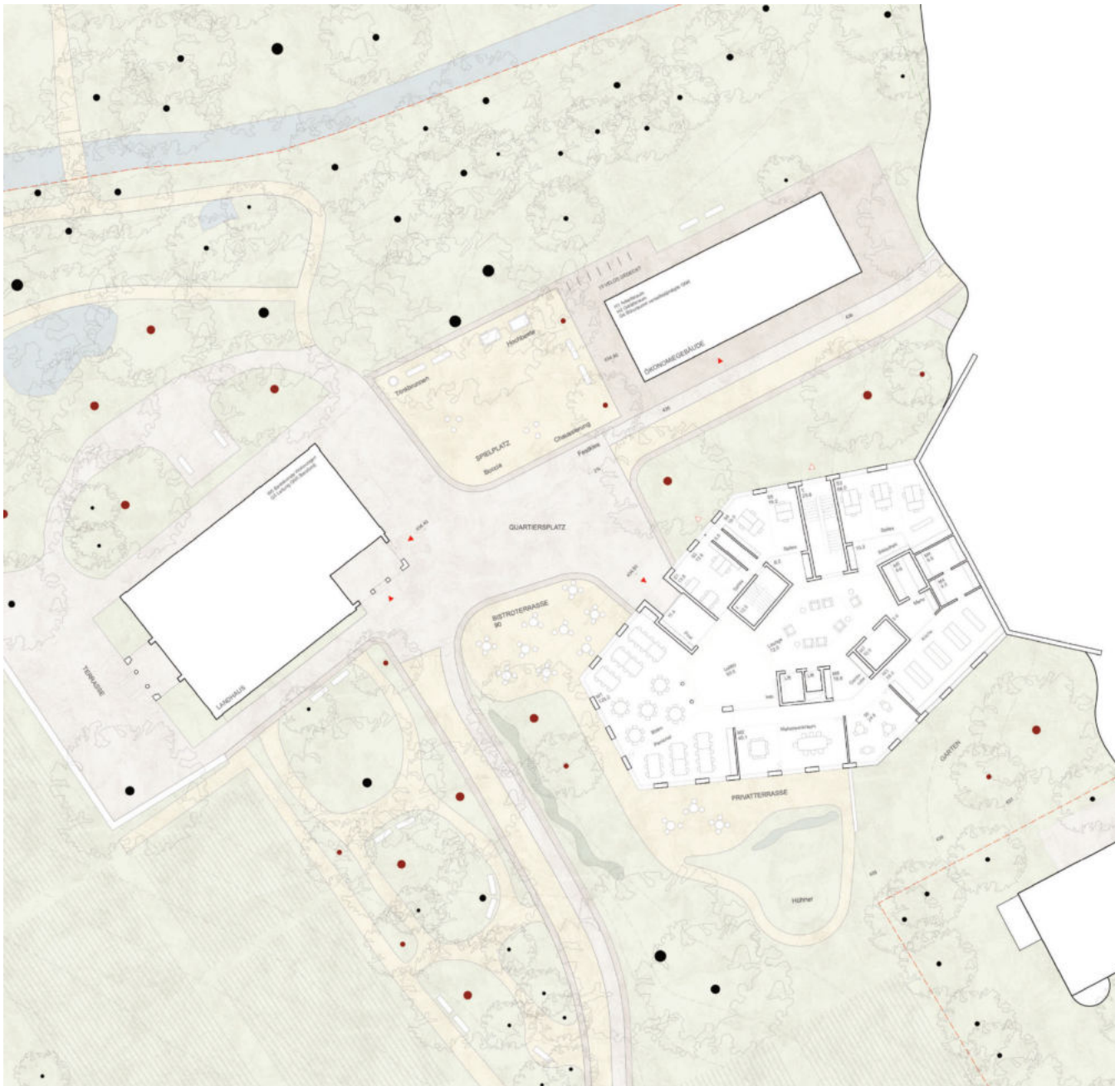
sind strassenseitig die Büroarbeitsplätze, der Empfang und dann bereits die ersten Wohnungen in Richtung Park geplant. Die Qualität der Wohnungsgrundrisse ist nicht ausgesprochen hoch. Dies resultiert aus der polygonalen Situation mit vielen schiefwinkligen Räumen und entsprechenden Restflächen. Die Loggien sind attraktiv und bieten viel individuelle Aussenraumqualität. Die Anzahl und der Mix der 25 Wohnungen entspricht ziemlich genau der Bestellung und die Schlafnischen in den 2.5-Zimmer-Wohnungen funktionieren. Die 3-Zimmer-Wohnung im Südwesten Richtung Park erhält durch die schiefwinklige Achsensymmetrie und den dadurch grossen Abstand zum Kern ein sehr grosses Entrée mit Abstellraum. Die Anordnung Wohnen, Essen und Schlafen müsste noch überdacht werden.

Durch die kompakte Bauweise entsteht ein optimales Verhältnis von Gebäudehülle zu Geschossfläche und entsprechend tief sind die Baukosten. Im Bereich Lärmschutz hat das Projekt erheblichere Defizite. 14 Wohn-/Schlafräume überschreiten die Immissionsgrenzwerte. Eine Ausnahmegewilligung durch ein Nachkorrigieren zu erhalten scheint schwierig. Die Anforderungen für hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen werden gut erfüllt. Mit einem Fensteranteil von 48 % scheint die Behaglichkeit fraglich.

Insgesamt überzeugt das Projekt durch die hohe Flächeneffizienz und die daraus folgenden relativ tiefen Baukosten. Der Vorschlag hat es durch seine Schlichtheit und klare Konzeption bis in die Endrunde geschafft. Durch den fraglichen Ortsbezug, die zu starke Zurückhaltung in der Fassadenstrukturierung (schattenbringende Vordächer etc.) und Lärmschutzproblematik vermag das Projekt aber nicht umfassend zu überzeugen.



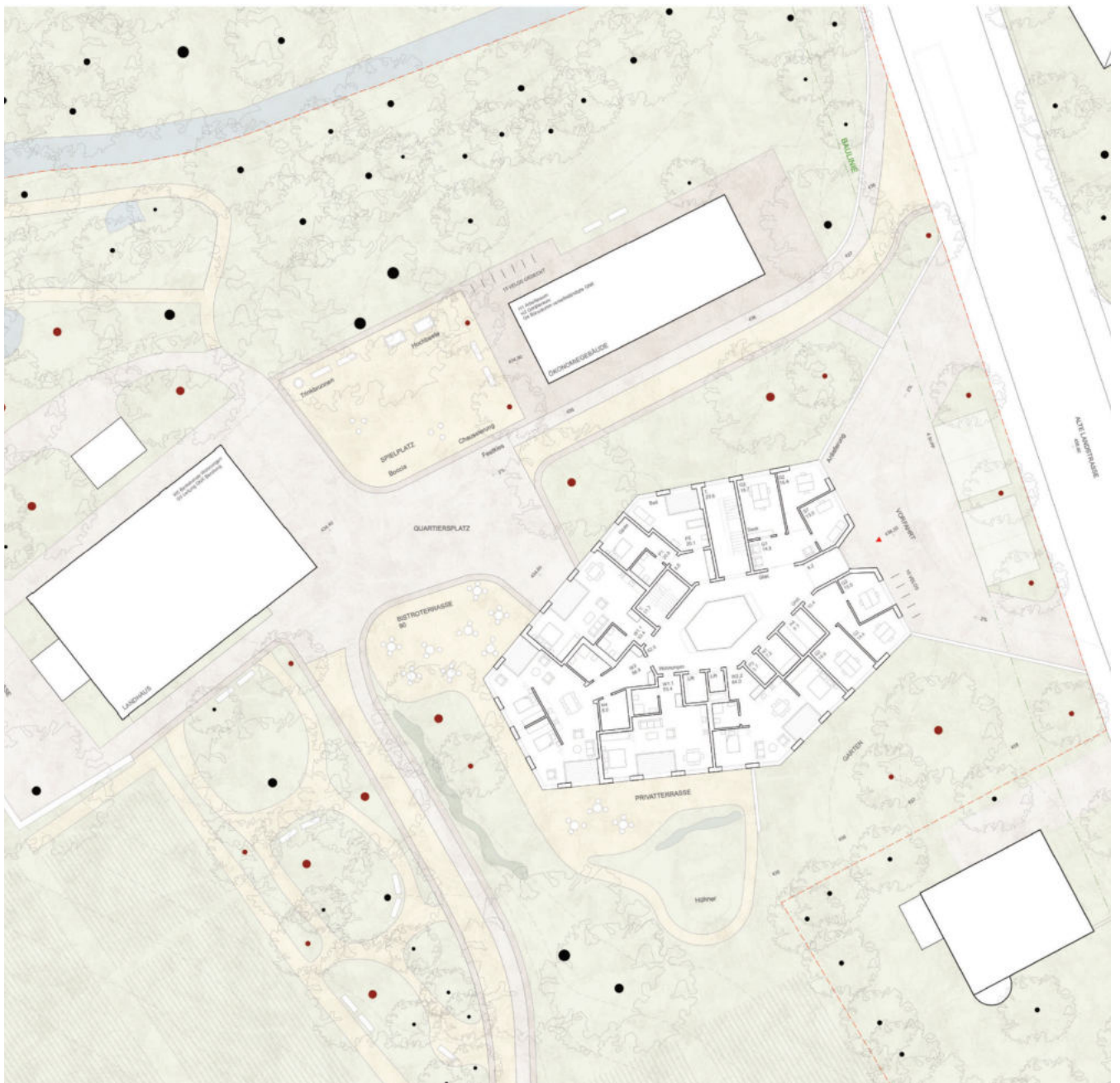
Längsschnitt



Erdgeschoss



Ansicht Süd-West



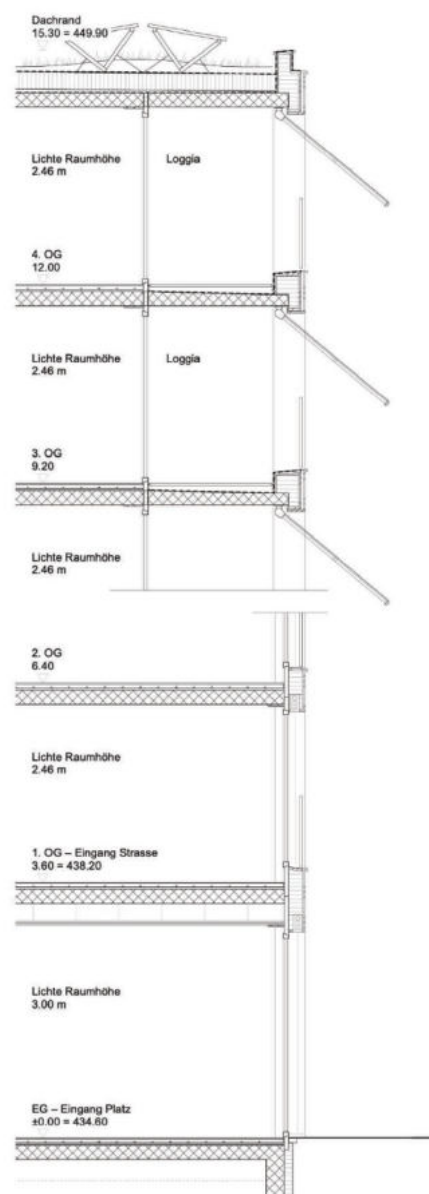
Obergeschoss / Niveau Haupteingang



Möblierte Wohnungsgrundrisse



Visualisierung Begegnungszone



Fassadenansicht und -schnitt



Visualisierung Platz

01 MEER GEHT NICHT

Architektur

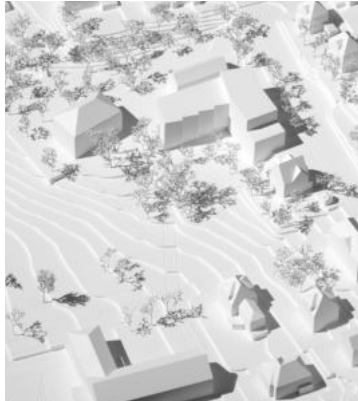
Stump & Schibli Architekten, Basel
Verantwortlich: Yves Stump
Mitarbeit: Caterina Decker, Daniel Huber,
Hans Schibli, Martin Zbinden

Landschaftsarchitektur

Coup Landschaftsarchitektur, Basel
Verantwortlich: Thomas Schmidt

Fachplaner

Energie- & Haustechnik:
Bogenschütz AG, Basel
Brandschutz:
Quantum Brandschutz, Basel
Holzbauingenieur:
Makiol Wiederkehr AG, Beinwil a. S.



02 EIN SONNTAGNACHMITTAG

Architektur

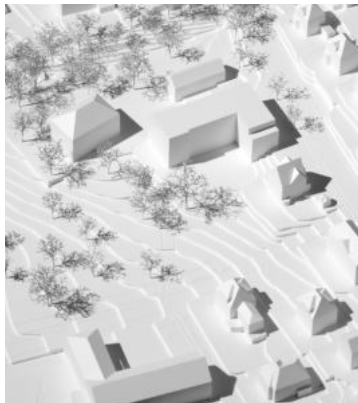
AMJGS Architektur, Zürich
Verantwortlich: Isabel Lehn, Sandra König
Mitarbeit: Nikolas Wälli, Aline Lang, Sofia Manganas

Landschaftsarchitektur

Umland, Zürich
Verantwortlich: Nicole Wiedersheim
Mitarbeit: Brigitte Nyffenegger, Burcu Mustafi,
Tamara Macedo

Fachplaner

Bauphysik und Lärmschutz:
Grolimund + Partner, Zürich



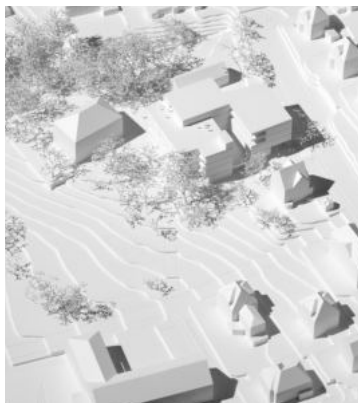
04 SEEFRISCHE

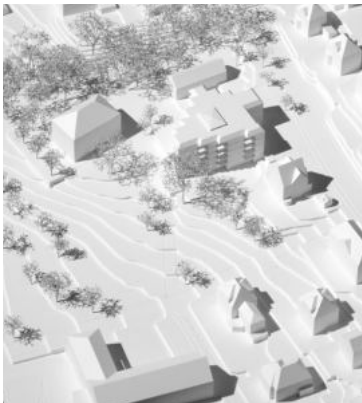
Architektur

ARGE
bauquadrat Architekten und Ingenieure, Michelstadt +
Bräuning Architekten, Esslingen
Verantwortlich: Jens Jung, Stefan Bräuning
Mitarbeit: Julia Kemkemer-Böhmer, Veronika Rikhter,
Tim Wagner, Miklos Szabo

Landschaftsarchitektur

Büro Hink Landschaftsarchitektur, Schwaigern
Verantwortlich: Michael Hink





05 UVA

Architektur

Met Architektur, Zürich

Verantwortlich: Dominique Lorenz, Daniel Hummel

Landschaftsarchitektur

Quadra, Zürich

Verantwortlich: Elodie Rué

Mitarbeit: Claudia Keller, Raphaela Weiss

Fachplaner

Tragwerksplanung:

Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure, Zürich

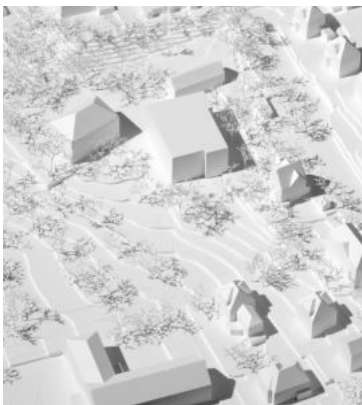
Haustechnik und Brandschutzplanung:

HTR Engineering und Consulting

Gebäudetechnik und Brandschutz, Zürich

Bauphysik, Akustik und Energieberatung

Grolimund + Partner, Zürich



07 GIRLITZ

Architektur

Bollhalder + Eberle, Zürich

Verantwortlich: Christian Walser

Mitarbeit: Mirco Gepp, Barbara Waltert,

Raphael Bollhalder, Markus Bollhalder

Landschaftsarchitektur

ASP Landschaftsarchitekten, Zürich

Verantwortlich: Kaspar Hartmann

Mitarbeit: Lukas Ramseier

Fachplaner

Akustik: BAKUS Bauphysik & Akustik, Zürich

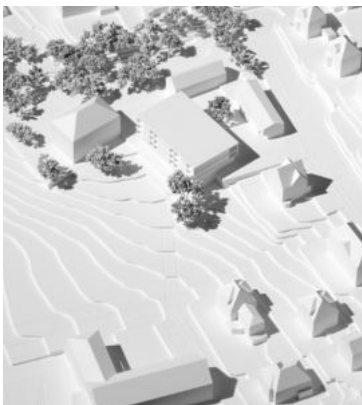
Elektroplanung: GODE AG, Zürich

Ingenieur: Borgogno Eggenberger + Partner, St. Gallen

HLK: Wirkungsgrad Ingenieure, Rapperswil

Visualisierungen:

maaars architektur visualisierungen, Zürich



08 PETERPAN

Architektur

MMJS Jauch-Stolz Architekten, Luzern

Verantwortlich: Ralf Jauch

Mitarbeit: Benjamin Lang, Monika Jauch-Stolz

Landschaftsarchitektur

Landformen, Kriens

Verantwortlich: Peter Hüsler

Mitarbeit: Marcel Sigris

10 SCARABEO

Architektur

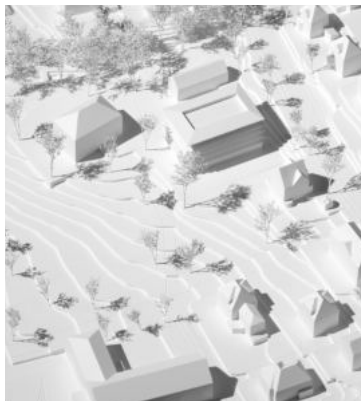
Arge - Kollektiv Juma / dö architects c/o
Kollektiv Juma Architekten, Zug
Verantwortlich: Matthias Grob
Mitarbeit: Dominic Aeberhard,
Linda Schmid, Justine Della Casa

Landschaftsarchitektur

Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich
Verantwortlich: Michael Gersbach
Mitarbeit: Oliver Frey, Matteo Gulli,
Benjamin Pally

Fachplaner

Holzbauingenieure und Brandschutz:
Timbatec Holzbauingenieure, Zürich
Akustik und Bauphysik:
Wichser Akustik & Bauphysik, Zürich



11 MAL SO MAL SO

Architektur

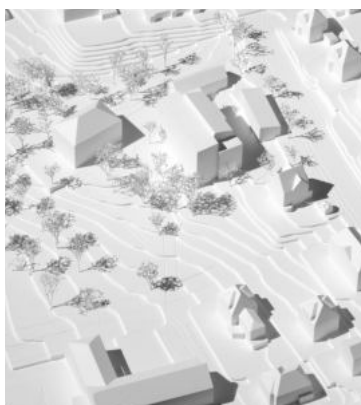
Opna Studio, Zürich
Verantwortlich: Alex Nagel, Madleina Fischer

Landschaftsarchitektur

Heinrich Landschaftsarchitektur, Winterthur
Verantwortlich: Alexander Heinrich
Mitarbeit: Lukas Ahmadi

Fachplaner

Verkehrsplanung:
STEINMANN Ingenieure und Planer, Brugg
Akustik:
BAKUS BAuphysik & Akustik, Zürich
Brandschutz:
CONTI Swiss, Zürich



12 BÄÄJIA

Architektur

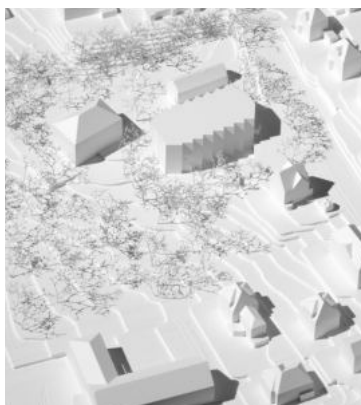
ARGE Gut Deubelbeiss Architekten und
Cometti Truffer Hodel Architekten, Luzern
Verantwortlich: Esther Deubelbeiss, Norbert Truffer
Mitarbeit: Mery Senekovic, Sandra Nill,
Michal Joana Wipf

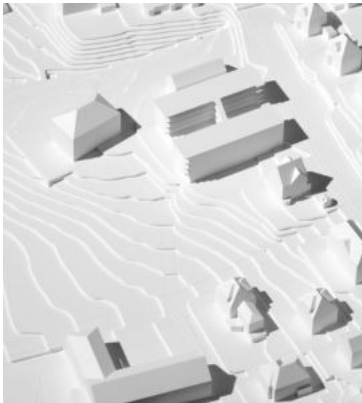
Landschaftsarchitektur

Zwahlen + Zwahlen AG Landschaftsarchitektur, Cham
Verantwortlich: Erich Zwahlen
Mitarbeit: Lilian Zwahlen

Fachplaner

Lärmschutz:
Brücker+Ernst, Luzern





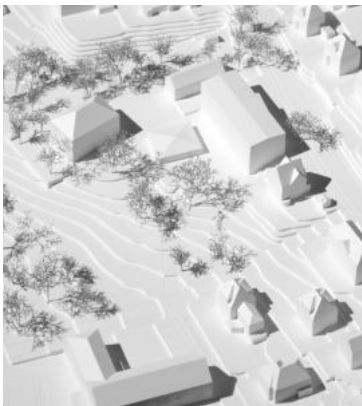
13 JASS

Architektur

Romagnoli Pietro Maria, Zürich
Verantwortlich: Pietro Maria Romagnoli

Landschaftsarchitektur

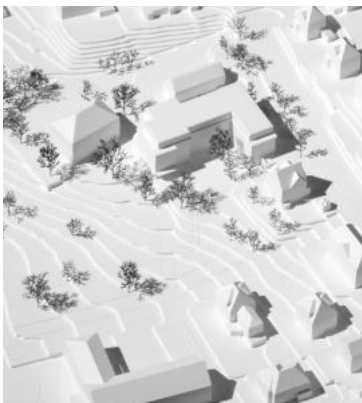
Appert Zwahlen Partner, Cham
Verantwortlich: Karin Meissle



15 BERNADETTE

Architektur und Landschaftsarchitektur

BLUSCH Blumer Schüpbach Architekten, Zürich
Verantwortlich: Balz Blumer
Mitarbeit: Cecil Schüpbach, Kevin Quinlan



17 LANDHOF

Architektur

scopebox, Basel
Verantwortlich: Oana Bucerzan

Landschaftsarchitektur

SIMA / BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur
Verantwortlich: Rolf Heinrich Breer
Mitarbeit: Cinzia Capalbo

Fachplaner

Verkehrsplanung und Brandschutz:
Rapp, Münchenstein

18 WEILER

Architektur

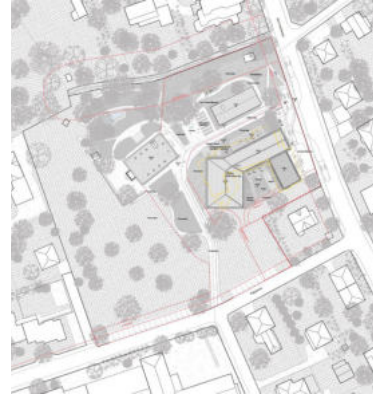
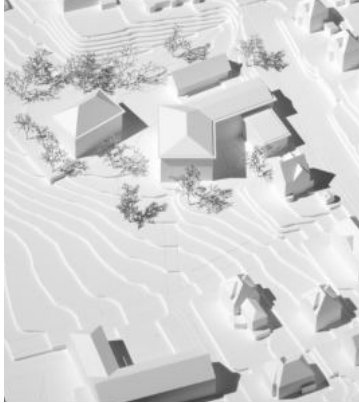
CH Architekten - Atelier Simplon, Wallisellen
Verantwortlich: Marcin Gregorowicz, Mike Nikaes
Mitarbeit: Carina Zangerle

Landschaftsarchitektur

Dardelet Landschaftsarchitektur Egg
Verantwortlich: Jean Dardelet
Mitarbeit: Alex Vollenweider

Fachplaner

Akustik: GS Bauphysik, Zürich
Brandschutz:
Kasburg Siemon Ingenieure KIG, Riehen
Statik: Seforb s.a.r.l., Uster
Gebäudetechnik:
THHP Huonder Partner, Wallisellen



19 CINEMA PARADISO

Architektur

Brechbuehler Walser Architekten, Zürich
Verantwortlich: Barbara Menti-Brechbuehler
Mitarbeit: Pietro Banzato, Viktoria Mild,
Judith Rauber, Patrick Walser

Landschaftsarchitektur

METTLER Landschaftsarchitektur, Gossau
Verantwortlich: Rita Mettler
Mitarbeit: Marek Langner, Nicole Kowalczyk

Fachplaner

Gebäudetechnik und Brandschutz:
Balzer Ingenieure, Chur
Verkehrsplanung:
F. Preisig AG, St. Gallen



20 PAPILLON

Architektur

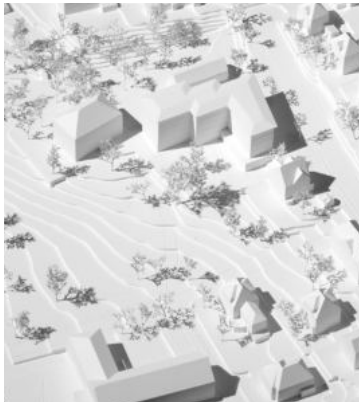
Scheibler & Villard, Basel
Verantwortlich: Sylvain Villard
Mitarbeit: Charlotte Kämpf, Pascale Jermann,
Mario Locci, Jonas Haene

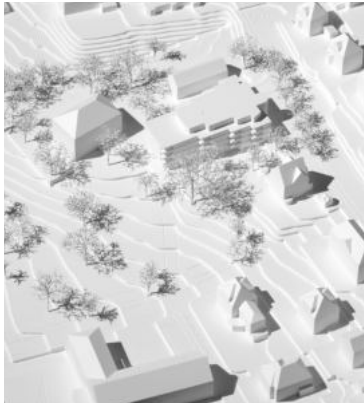
Landschaftsarchitektur

Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Zürich
Verantwortlich: Andreas Hoffmann
Mitarbeit: Ana Navarro

Fachplaner

Bauingenieur, Tragwerk:
WMM Ingenieure, Münchenstein
Brandschutz:
A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt, Basel





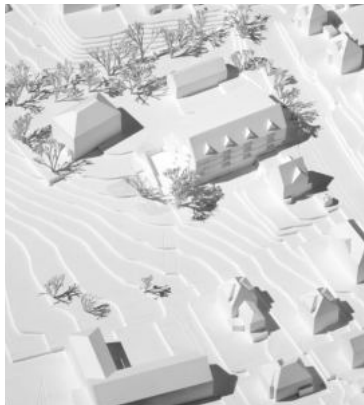
21 WILLOW

Architektur

Fiederling Habersang Architekten, Zürich
 Verantwortlich: Dominik Fiederling, Bernd Habersang
 Mitarbeit: Julian Beutter, Andreas Thuy,
 Eliane Della Gola Bigliotti

Landschaftsarchitektur

Kirsch & Kuhn
 Freiräume und Landschaftsarchitektur, Bauma
 Verantwortlich: Seraina Kuhn
 Mitarbeit: Barbara Kirsch



22 SEE BLICK

Architektur

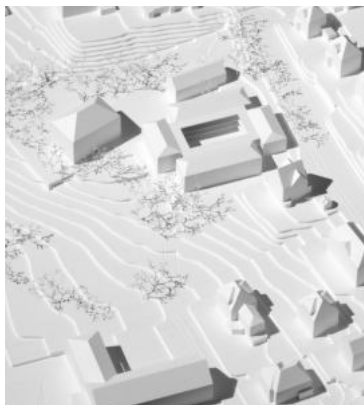
Marc-Oliver Mathez, Hamburg
 Verantwortlich: Marc-Oliver Mathez

Landschaftsarchitektur

Michael Nagler Landschaftsarchitekt, Hamburg
 Verantwortlich: Michael Nagler

Fachplaner

Akustik:
 Quintus Ingenieurhaus, Hamburg



23 EIN HAUS MEHRERE HEIME

Architektur

Studio MADe, Cádiz Spain
 Verantwortlich: Jesus Garrido Valdivia
 Mitarbeit: Madhusudhan Chalasani, Vamsi Krishna,
 Bharrath Kumar, Reshma Esther Thomas, Rahul MV,
 Chanda Patel

Landschaftsarchitektur

Alfred Peter Paysagiste Urbaniste, Strasbourg France
 Verantwortlich: Alfred Peter

Fachplaner

Tanvi JAIN, Royston UK
 Farquet Architectes Sàrl, Zürich

27 BALLADE FÜR ANNA

Architektur

Guargliardi Ruoss (zukünftig Siegrist Ruoss), Zürich
 Verantwortlich: Silvia Ruoss, Selina Siegrist
 Mitarbeit: Janine Hanselmann, Nora Schoch,
 Meret Studer, Walter Troxleri

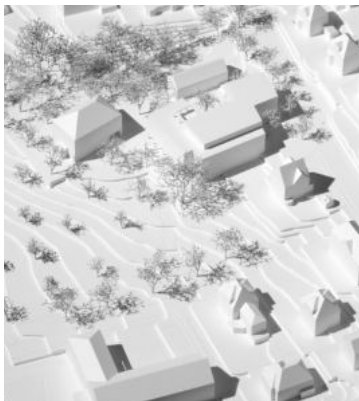
Landschaftsarchitektur

Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich
 Verantwortlich: Andreas Geser
 Mitarbeit: Liya Bernasconi, Jasmin Rötheli

Fachplaner

Brandschutz:
 Zostera Brandschutzplanung, Zürich

Akustik:
 FEAG Facility Engineering, Zürich



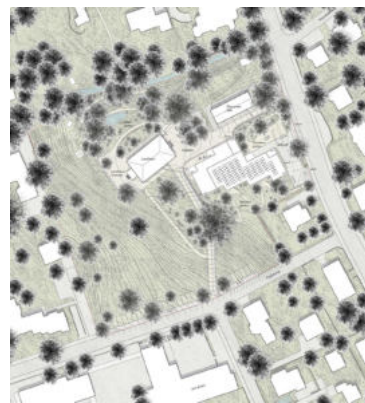
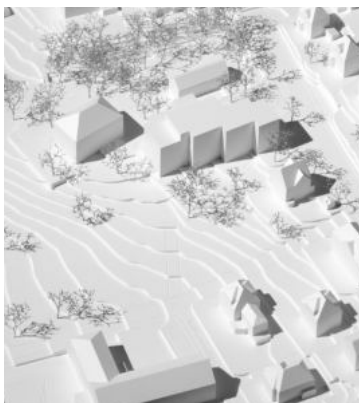
28 TRIOLETT

Architektur

Vukoja Goldinger Architekten, Zürich
 Verantwortlich: Ivana Vukoja, Grogor Goldinger
 Mitarbeit: Melina Mezari

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster
 Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich
 Verantwortlich: Lorenz Eugster



29 SAKURA

Architektur

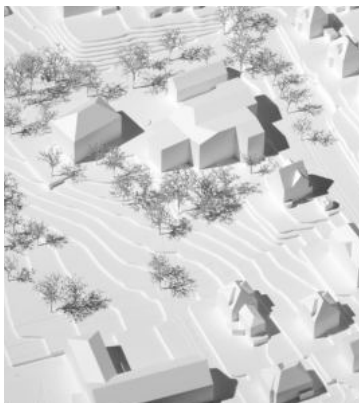
Franz Müllner Architekten, Zürich
 Verantwortlich: Franz Müllner

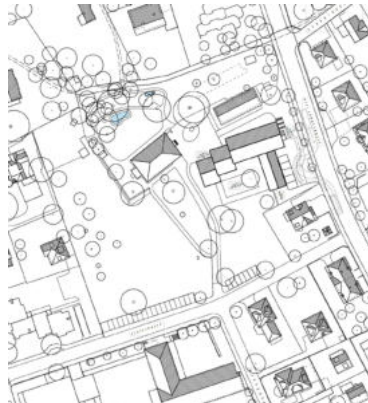
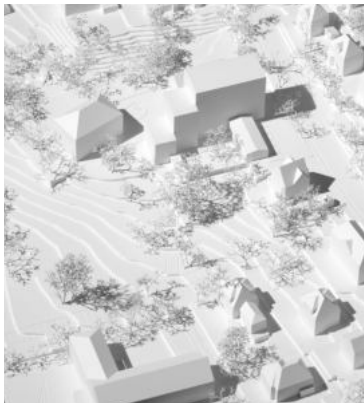
Landschaftsarchitektur

BÖE, Zürich
 Verantwortlich: Johannes Heine

Fachplaner

Holzbauingenieure:
 Synaxis AG, Holzbaubüro Reusser, Winterthur
 Akustik, Bauphysik, HLKS:
 Raumanzug, Zürich





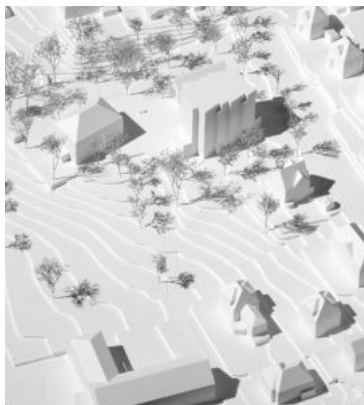
30 EINSTEIN

Architektur

Stephan Jin Faust Architekten, Zürich
Verantwortlich: Stephan Jin Faust

Landschaftsarchitektur

PR Landschaftsarchitektur, Arbon
Verantwortlich: Marcel Specker



31 GRAPPOLO_24.09.

Architektur

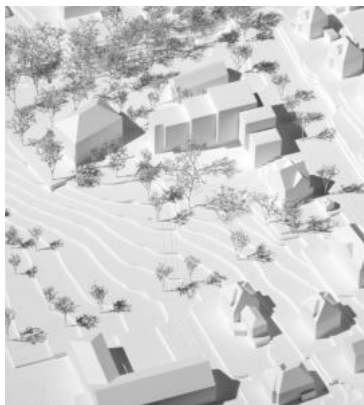
kathrinsimmen Architektinnen, Zürich
Verantwortlich: Kathrin Simmen
Mitarbeit: Vincenzo Dagano, Dominic Kegeress, Lara Becks

Landschaftsarchitektur

Manoa Landschaftsarchitekten, Meilen
Verantwortlich: Marie-Noelle Adolph
Mitarbeit: Heiko Heinig, Daniel Montes, Nathiya Longsang, Leopold Krebs, Ben Kuhbier, Florian Heinrich, Frank Gartner, Anika Meincke, Anna Duda

Fachplaner

Akustik: EK Energiekonzepte, Zürich
Brandschutz: Brand Bau Fokus, Weisslingen
Bauingenieur: marti+dietschweiler Männedorf
Bauingenieur: Gruner Berchtold Eicher, Zug



32 BELLEVUE

Architektur

mbb architekten, Zürich
Verantwortlich: Sibylle Burch, Eva Borer
Mitarbeit: Elisavet Papadopoulou

Landschaftsarchitektur

Rosenmayr Landschaftsarchitektur, Zürich
Verantwortlich: Matthias Rosenmayr
Mitarbeit: Jonny Albiez

Fachplaner

Akustik:
Raumanzug, Zürich
Brandschutz:
Thomas Lüem Partner, Sursee

33 DREI | KLANG

Architektur

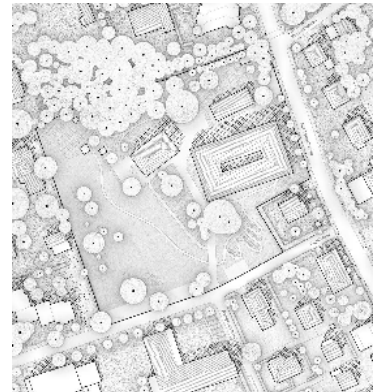
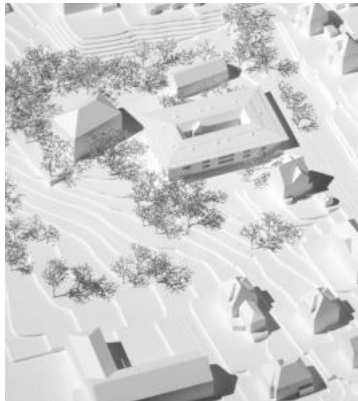
Hosoya Schaefer Architekten, Zürich
Verantwortlich: Markus Schaefer
Mitarbeit: Juris Strangots, Emils Garancs,
Madeleine Debaere

Landschaftsarchitektur

Raymond Vogel Landschaften, Zürich
Verantwortlich: Raymond Vogel

Fachplaner

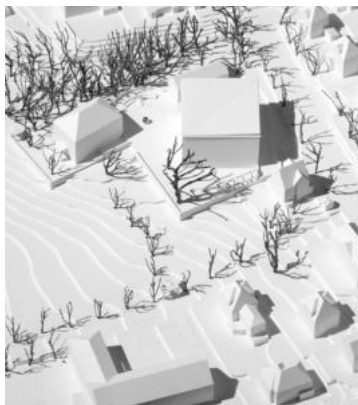
Bauingenieur: Schnetzer Puskas Ingenieure, Zürich
HLKKS-E: Amstein + Walthert AG, Zürich
Verkehr- und Brandschutz: Rapp AG, Münchenstein
Akustik: EBP Schweiz, Zürich
Gastroplanung: proma Fox, Baden



34 HAUS ZUR GLYZINE

Architektur und Landschaftsarchitektur

SZYPURAARCHITECTS, Küsnacht
Verantwortlich: Ronald Szytura
Mitarbeit: Wenjin Liao



35 EDDIE WOULD GO

Architektur

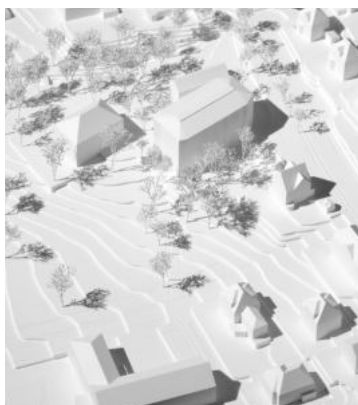
Eggli de Beer GmbH Architektur, Zürich
Verantwortlich: Géraldine de Beer
Mitarbeit: Theresa Behling

Landschaftsarchitektur

Aebischer Landschaftsarchitektur, Schaffhausen
Verantwortlich: Boris Aebischer

Fachplaner

Akustik:
soundtherm, Winterthur
Bauingenieure:
Schnetzer Puskas, Zürich
Gebäudetechnik:
Kalt + Halbeisen Ingenieurbüro, Zürich



10 Genehmigung

Küsnacht, Juni 2023, das Preisgericht:

Sachpreisgericht

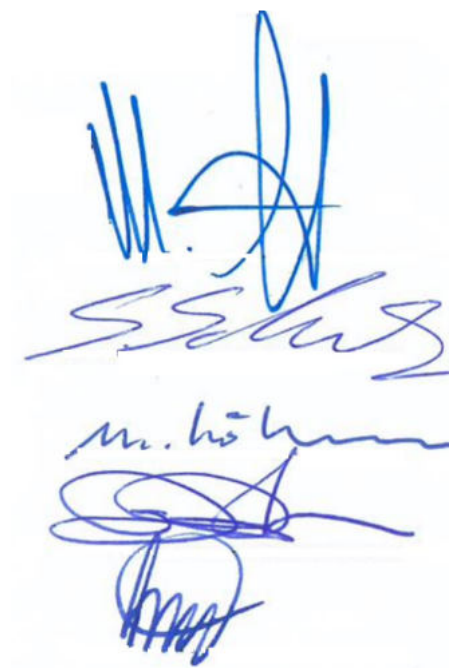
Markus Ernst
Gemeindepräsident

Susanna Schubiger
Gemeinderätin Gesundheit

Matthias Höhener
Projektleiter Gemeinde Küsnacht

Daniel Dahinden
Leiter Planung / Hochbau

Ersatz: Anselm Töngi
Leiter Gesundheit Gemeinde Küsnacht



Fachpreisgericht

Sabina Hubacher, Architektin

Kornelia Gysel, Architektin

Stefan Creus, Architekt

Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt

Roger Strub, Denkmalpflege

Ersatz: Dominique Meier, Architektin

Ersatz Denkmalpflege: Maja Held

